

**TRIBUNALE DI TEMPIO
PAUSANIA**

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO [REDACTED]

Proc. N. 26/2016

G. D. DOTT. ANDREA PASTORI

CURATORE DOTT. GIANCARLO FENU

RELAZIONE DI STIMA

PERITO ESTIMATORE ARCH. PAOLO BAZZU

-ottobre 2017-

1 - Premessa

La seguente relazione di stima è redatta dall'arch. Paolo Bazzu, con studio in Tempio Pausania, Piazza Purgatorio, n° 6, per incarico conferito in data 10.06.2017 dal Curatore dott. Giancarlo Fenu, autorizzato al conferimento dal G. D. dott. Andrea Pastori in data 09.06.2017.

L'incarico ha per oggetto la valutazione dei beni immobili rientranti nell'attivo del fallimento [REDACTED] -proc. 26/16- Tribunale di Tempio Pausania.

2 - Generalità

La società [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] mutamento denominazione non rilevato), alla data del 06.07.2017 risulta, presso l'Agenzia Entrate proprietaria dei seguenti immobili (Allegato 1) in Comune di Olbia:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- autorimessa di mq. 13, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 75 Cat. C/6;
- autorimessa, di mq. 13, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 76 Cat. C/6;
- [REDACTED]
[REDACTED]
- autorimessa di mq. 13, distinto al Catasto Fabbricati foglio 32 mappale 1683 sub 84 Cat. C/6;
- [REDACTED]
[REDACTED]
- magazzino di mq. 19, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 109 Cat. C/2;
- magazzino di mq. 8, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 110 Cat. C/2;

- magazzino di mq. 8, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 111 Cat. C/2;
- autorimessa di mq. 19, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 133 Cat. C/6;
- autorimessa di mq. 13, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 135 Cat. C/6;
- autorimessa di mq. 21, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 164 Cat. C/6;
- autorimessa di mq. 12, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 165 Cat. C/6;
- autorimessa di mq. 21, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 168 Cat. C/6;
- autorimessa di mq. 19, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 169 Cat. C/6;
- autorimessa di mq. 13, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 170 Cat. C/6;
- magazzino di mq. 8, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 184 Cat. C/2;
- magazzino di mq. 8, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 187 Cat. C/2;
- autorimessa di mq. 31, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 317 Cat. C/6;
- autorimessa di mq. 13, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 340 Cat. C/6;
- autorimessa di mq. 13, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 341 Cat. C/6;
- autorimessa di mq. 12, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 345 Cat. C/6;
- autorimessa di mq. 12, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 346 Cat. C/6;
- autorimessa di mq. 19, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 354 Cat. C/6;
- magazzino di mq. 8, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 355 Cat. C/2;
- lastrico solare di mq. 248, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 363;
- autorimessa di mq. 58, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 372 Cat. C/6;
- autorimessa di mq. 52, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 373 Cat. C/6;
- fabbricato in corso di costruzione, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 374;
- fabbricato in corso di costruzione, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 375;
- fabbricato in corso di costruzione, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 376;

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Presso l’Agenzia Entrate, Servizio Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania risultano le Formalità di cui all’Allegato 2.

Gli immobili sopra elencati sono pervenuti alle Società di cui sopra in forza dei seguenti titoli:

- 1) compravendita trascritta in data 10 aprile 2000 alla casella n. 2602 articolo n. 1797, scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio [REDACTED] in Olbia, del 31 marzo 2000 Repertorio 33714 -All. 3-, sottoposto a condizione sospensiva; annotato a margine di cancellazione parziale di condizione risolutiva, in data 03 aprile 2009 alla casella n. 3627 articolo n. 634; dettaglio vincoli e obbligazioni meglio specificato nel Quadro D delle parti libere di cui alle note allegate -All. 3.2-;
- 2) compravendita trascritta in data 23 ottobre 2002 alla casella n. 11527 articolo n. 8973, atto Notaio [REDACTED] in Olbia, del 07 ottobre 2002 Repertorio 186088 -All. 4 e 4.1-;
- 3) compravendita trascritta in data 22 ottobre 2003 alla casella n. 12766 articolo n. 8806, atto Notaio [REDACTED] in Olbia, del 10 ottobre 2003 Repertorio 191131 -All. 5 e 5.1-;
- 4) compravendita trascritta in data 19 dicembre 2003 alla casella n. 15010 articolo n. 10397 atto Notaio [REDACTED] in Olbia, del 10 dicembre 2003 Repertorio 191772 -All. 6 e 6.1-;
- 5) compravendita trascritta in data 19 dicembre 2003 alla casella n. 15011 articolo n. 10398, atto Notaio [REDACTED] in Olbia, del 10 dicembre 2003 Repertorio 191773 -All. 7 e 7.1-;
- 6) compravendita trascritta in data 16 gennaio 2007 alla casella n. 889 articolo n. 516, scrittura privata con sottoscrizione autenticata nelle firme dal Notaio [REDACTED] in Olbia, del 22 dicembre 2006 Repertorio 205962-All. 8a e 8.1-sottoposta a condizione sospensiva, cui seguì annotamento di cancellazione parziale di condizione sospensiva eseguito in data 21 aprile 2009 all'articolo n. 765 -All. 8b-, ed in pari data trascritto atto – assunzione di obblighi alla casella n. 4414 articolo n. 3018 -All. 8c-, nonché annotazione di assunzione di obblighi eseguita in data 19 febbraio 2013 alla casella n. 1479 articolo n. 179 -All. 8d-; nonché annotazione a trascrizione – atto ricognitivo delle intervenute pattuizioni modificative della regolamentazione di vendita immobile- in data 30 aprile 2014 alla casella n. 2943 articolo n. 520 -All. 8e-, nonché annotazione a trascrizione – atto ricognitivo di avveramento parziale di condizione sospensiva- in data 11 agosto 2017 alla casella n. 7187 articolo n. 1137 -All. 8f-.

Dettagli, vincoli e obbligazioni come meglio specificati nel Quadro D delle parti libere di cui alle note allegate.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Riferimenti catastali:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Il complesso immobiliare di proprietà della società [REDACTED] confina con la strada di circonvallazione Olbia Golfo Aranci, con il complesso alberghiero distinto in catasto al foglio 32, particella 1683, sub 6 (borgo), con i terreni della società [REDACTED] con fascia ferroviaria parallela alla via Corea, via pubblica di collegamento tra circonvallazione e via Corea, salvo altri.

In data 28/07/2011 è stato stipulato l'Atto costitutivo di consorzio -rogante dott. [REDACTED], notaio in Olbia, rep. 215473, raccolta 46168, registrato a Olbia il 05/08/2011, al n° 4535 Mod. 16 -All. 10- avente lo scopo di assicurare la gestione unitaria privata dell'intero Comprensorio, a causa della realizzazione unitaria dei servizi necessari od utili al migliore godimento della proprietà dei Consorziati quali energia elettrica, acqua potabile, smaltimento acque nere e bianche, attrezzare aree per rifiuti solidi urbani, fornitura, su richiesta Consorziati, di servizi di telefonia, internet, dati e servizi di assistenza e manutenzione, manutenzione ordinaria e straordinaria di strade, parcheggi, illuminazione, spazi verde. La partecipazione al consorzio è automatica per tutti i proprietari consorziati, loro successori o aventi causa.

Nell'ambito della presente procedura, che prevede la cessione degli immobili richiamati al primo capoverso, la quota consortile corrispondente al 64,6% (Caratura consorzio – Allegato B all'Atto costitutivo).

Nell'elaborato planimetrico -All. 9-, in scala 1:2500, sono individuati gli immobili oggetto di stima.

2.1 - Le aree esterne e relative sistemazioni

Le aree di pertinenza dei singoli fabbricati, oggetto di valutazione, sono completate in parte con strade asfaltate, in parte con camminamenti in pietra -cubetti di porfido - in parte a prato verde con piantumazione di essenze locali e non. La documentazione fotografica, riportata negli Allegati G1 e GGGa e localizzata nelle tavole grafiche dei punti di scatto, ne documenta le caratteristiche.

I principali impianti di interesse di proprietà sono costituiti da:

- strade interne e di collegamento alla viabilità esterna con relativi svincoli tutte pavimentate con asfalto -foto 5,9,20,39,42-;
- rete fognaria a gravità interrata con tubi in PVC, di vario diametro, con immissione nella rete pubblica in via Sierra Leone;
- rete idrica interrata con tubi in PE, di vario diametro, con allaccio alla rete pubblica in via Sierra Leone, con serbatoi di accumulo e compenso di capacità di circa 1000 mc;
- parcheggi ad uso consortile tutti pavimentati con asfalto -foto 20,21-;
- impianto elettrico di distribuzione composto da cabina di ricezione in media tensione (15000 V), linee interrate in media tensione e n. 3 cabine di trasformazione 15000/400V;

- illuminazione pubblica, realizzata con pali della ditta [REDACTED] di diverse forme, lampade leed -foto 3,6,28,48-; e alcune a vapori di sodio ad alta pressione ad elevata efficienza, cavidotti interrati e cavi del tipo FGO7R;
- rete telefonica e dati realizzata in fibra ottica/rame posata entro cavidotti interrati;
- irrigazione mediante sistemi automatici comandati da centraline a settori, con irrigatori settoriali a scomparsa e irrigatori a goccia;

2.2 - Dati urbanistici del comparto

Al momento della realizzazione del compendio immobiliare il terreno, oggetto di intervento, era inserito in zona D/G1 nel P.R.G. dell'allora [REDACTED] con i seguenti parametri di azionamento (Allegato 13 relativo all'intero comparto):

- Superficie totale del comparto D/G1 : 236.000 mq;
- Indice di fabbricabilità territoriale (It) : 1,00 mc/mq;
- Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If) : 2,00 mc/mq ;
- Superficie fondiaria massima (Sf) : 70%;
- Superficie minima per verde e parcheggio : 20%;
- Rapporto massimo di copertura (Rc) : 0,40 mq/mq;
- Altezza massima degli edifici (H) : 7,50 m;
- Distanza minima dal confine (Df) : 12,00 m ;
- Distacco minimo fra pareti finestrate (Dpf) : 8,00 m ;

- Destinazione: localizzazione di attività ed attrezzature produttive nel settore dei servizi come centri di ricerca e per la formazione professionale, centri commerciali, sedi amministrative, strutture alberghiere, insediamenti terziari commerciali nel settore della grande distribuzione, attrezzature ricreative e di ristoro, stazioni di servizio attrezzate, spazi attrezzabili per il gioco e lo sport di iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle indicate.

Lo strumento di attuazione, allora previsto, era la concessione edilizia diretta.

Con delibere dell'Assemblea degli Enti Consorziati del [REDACTED] n. 1 del 27.01.2014 e del 28.07.2015, in recepimento delle prescrizioni espresse con parere vincolante emesso dalla RAS ai sensi dell'art. 2, comma 11 ter del DL 149/93, con determina n. 1703 del 24.06.2015, veniva approvato definitivamente l'Adeguamento dei Parametri Urbanistici ed Edilizi, nonché incremento degli standard infrastrutturali stradali e riordino cartografico zonizzazioni territoriali omogenee del Piano Regolatore Territoriale delle aree industriali gestite dal CIPNES- Gallura.

Il Nuovo Piano inserisce le aree oggetto della presente stima, nel comparto D/G6 -All. 13 ÷ 18-, le cui Norme tecniche di attuazione all'art. 31-All. 15- recitano:

<<Il comparto D/G6 individua un areale posto in posizione marginale rispetto al più generale agglomerato delle attività produttive di Olbia, adiacente lo svincolo dell'asse di circonvallazione verso l'attrezzatura portuale. Il Comparto D/G6 costituisce un ambito territoriale morfologicamente ed urbanisticamente omogeneo, prevalentemente già edificato, la cui residua utilizzazione edificatoria non necessita di previo strumento attuativo, essendo lo stesso già essenzialmente urbanizzato e dotato delle primarie infrastrutture e servizi adeguati anche a supporto dell'ulteriore carico insediativo previsto in virtù dell'eseguito progetto planovolumetrico di cui al

provvedimento comunale n. 1367 del 12.10.2000 e successive varianti e concesse convenzioni urbanistiche. Tenuto conto del particolare posizionamento territoriale di tale comparto edificatorio in prossimità della principale infrastrutturazione pubblica stradale, e all'ivi intervenuta rilevante diffusa edificazione produttiva con tipologie funzionali alternative a quelle strettamente industriali manifatturiere, sono consentite al fine di consolidare e completare il processo di riqualificazione urbanistica in atto nell'agglomerato industriale le seguenti destinazioni d'uso territoriale:

attività produttive nel settore dei servizi così come definite e individuate nel DPR n. 160/2010 e nell'art. 1, c. 17 lett. C della L. R. n. 3/2008 (recanti norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione di impianti ed iniziative produttive); insediamenti direzionali e nel settore terziario di qualsiasi tipologia (uffici anche d'interesse collettivo, centri di formazione, sedi amministrative, studi professionali, congressistica etc); insediamenti commerciali in generale, anche nel settore della grande distribuzione; aziende alberghiere, R.T.A. ed insediamenti di carattere ricettivo di tipo non stagionale alberghiero, extralberghiero e paralberghiero e relative pertinenze; spazi attrezzati e strutture per l'istruzione e servizi didattici in generale, per il gioco, lo sport, nonché ricreative, per il tempo libero e assimilabili; stazioni di servizio attrezzate per l'utenza collettiva; insediamenti d'interesse generale e collettivo anche di tipo culturale, sociale e sanitario d'iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle sopra specificate. In detto comparto edificatorio sono assolutamente escluse destinazioni d'uso di carattere industriale manifatturiero ed attività artigianali di tipo insalubre e molesto ivi comprese le officine meccaniche e di lavorazione e le attività di movimentazione e deposito di attrezzature e materiali per l'edilizia.

In considerazione della peculiarità funzionale ed urbanistica dell'ambito territoriale considerato in quanto concretamente e diffusamente dotato di un efficiente livello di infrastrutture (adeguato e ulteriormente integrabile sistema stradale ed urbanizzativo in generale di tipo primario in raccordo con il preesistente e futuro aggregato insediativo circostante), e di opere di servizio di interesse generale di elevato standard qualitativo e quantitativo in rapporto agli esistenti insediamenti produttivi di carattere ricettivo, direzionale-commerciale e a quelli destinati a servizi di interesse comune (servizi ricettivi ed alberghieri, servizi sportivi di varia natura, servizi nel settore del tempo libero-benessere, ricreativo e sociale in genere, vaste aree di verde attrezzato e ulteriori ampi spazi per la fruizione collettiva e parcheggi), a pieno soddisfacimento delle esigenze collettive dell'intero territorio di Olbia e dintorni, viene stabilita la seguente disciplina d'uso territoriale.

Strumento di attuazione: ~~Aggiornamento~~ Predisposizione del progetto di planivolumetrico di cui agli articoli 9 e 11 delle presenti Norme di Attuazione, esteso all'intero comparto o zona territoriale edificatoria omogenea come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0) ~~di cui~~ all'autorizzazione paesaggistica rilasciata dal comune di Olbia con atto n. prot. 64863 del 10.08.2009, ovvero, previa predisposizione del suddetto progetto di piano volumetrico, elaborazione di un progetto di utilizzo territoriale, ~~per le~~ ~~aree ricadenti nel comparto D/G6 non considerate dal suddetto vigente piano volumetrico~~, in cui dovrà prevedersi l'ottimizzazione del sistema di accesso alla

viabilità consortile con specifica considerazione della compatibilità paesaggistica degli interventi edificatori; il progetto ~~documento-progettuale~~ di ~~aggiornamento del vigente~~ piano volumetrico, previa approvazione da parte del Servizio territorialmente competente in materia di tutela del paesaggio della RAS, ai sensi dell'art. 9 della LR n. 28/1998, può essere richiesto ed autorizzato dal [REDACTED] in sede di procedura autocertificativa DUAP ex art. 1, commi 16-32, L.R. n. 3/2008 con ~~eventuale~~ nuova e/o rinnovata convenzione d'obbligo da stipularsi verso il Consorzio a garanzia della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008. E contestuale trasferimento delle stesse e delle aree di standard al Consorzio fatte salve le diverse pattuizioni; l'altezza massima degli edifici non può superare quella stabilita dalla vigente disciplina del Piano Particolareggiato della zona SG* di cui all'articolo 37.

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura del territorio (viabilità, reti ed impianti tecnologici, marciapiedi, piste ciclabili, verde attrezzato etc.).

L'attività edilizia nella Zona D/G6 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie territoriale del Comparto D/G6 316.102 mq
- Superficie minima per standard (anche ad iniziativa privata convenzionata) 15%
- Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If) mc/mq 5.0
- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): 0.40 mq/mq
- Altezza massima degli edifici (H): 30.00 m
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): 5.00 m
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): 10.00 m
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): 8.00 m

(e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)

La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo ricettivo e direzionale non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salve ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.

Nelle aree destinate a standard l'edificazione è consentita previa predisposizione di progettazione esecutiva ad iniziativa del Consorzio o, previo convenzionamento, ad iniziativa privata in osservanza dei parametri edilizi sopra fissati.>>

Lo Studio Tipologico-Paesaggistico degli interventi edilizi -All. B3-, autorizzato dalla RAS- Servizio Tutela del Paesaggio, con determina n. 3158 del 10.12.2015 -All. B4-, per il lotto A del sub-comparto D/G6 -All. B3-, prevede:

superficie territoriale	mq	240.212
-------------------------	----	---------

superficie minima per standard	mq	36031,8
superficie massima occupabile nel fondiario	mq	96.085
volumetria realizzabile come da planivolumetrico allegato*	mq	537.987
indice di utilizzo territoriale	mc/mq	2,24

*tabella non allegata allo studio

2.3 - Le Infrastrutture del Comparto

I terreni, su cui è sorto il comparto edilizio, risultano interamente urbanizzati, a bordo lotto, dalle infrastrutture realizzate nel compendio generale, costituite da:

- viabilità principale, costituita da apposito svincolo, realizzato nella strada a scorrimento veloce Olbia Golfo Aranci (Via Georgia) e strada interna di grande collegamento con la zona sud del compendio, interamente finita con manto bituminoso, banchine e cunette;
- viabilità secondaria costituita da percorsi carrabili e pedonali bitumati, ovvero, pavimentati con cubetti di porfido;
- parcheggi finiti con manto bituminoso;
- approvvigionamento idrico potabile dalla condotta esterna consortile con presa DN 250 (Allegato 5);
- approvvigionamento idrico da pozzi artesiani per l'irrigazione (Allegato 6);
- collettori fognari per lo smaltimento delle acque bianche;
- rete di smaltimento delle acque nere e collettori fino alla condotta esterna consortile (allegato 5);
- rete elettrica, interrata, di media tensione con relative cabine di trasformazione e rete di bassa tensione;
- rete di illuminazione e punti luci lungo tutti gli assi viari e nelle zone a verde;
- rete telefonica interrata;
- opere di mitigazione ambientale, costituite da una barriera visiva alberata ed irrigata, con una lunghezza di circa m 1.000, larga circa m 10 in pianta e m 4 in sommità con un'altezza media di circa m 4.
- opere a verde costituite da giardini a prato verde, zone alberate ad alto fusto e aiuole.

Relativamente a tutte le infrastrutture si precisa che quanto elencato è desunto da documenti o cartografia fornita dalla Società [REDACTED] per la stima nella fase del Piano del Concordato preventivo. Lo scrivente non ha verificato nel dettaglio la corrispondenza con quanto realizzato. Escluse le strade e i parcheggi trattasi, prevalentemente, di opere realizzate sotto traccia.

2.4 - Gli Interventi Edilizi del Comparto

Gli interventi edilizi realizzati nel comparto sono: [REDACTED]

[REDACTED]

2.5 - Gravami

Dalle ispezione presso l'Agencia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare- di Tempio Pausania, per i beni di proprietà di [REDACTED] risultano i seguenti gravami aggiornati 30.11.2017.

2.5.1 - Ipoteca volontaria di Euro 36.150.000,00, iscritta in data 20 maggio 2002 alla casella n. 5207 articolo n. 607, contratto a garanzia di finanziamento Capitale di Euro 18.075.000,00, atto Notaio [REDACTED] [REDACTED], del 07 maggio 2002 n. 183777 di Repertorio, a favore [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Olbia, gravante sull'area distinta in Catasto al foglio 32 mappali 318, 319, 1573, 320, 321, 322, 1438, 1569, 1575,1567, 1565 e 266 -All. 11e 11.1-;

2.5.2 -Ipoteca volontaria di Euro 4.000.000,00, iscritta in data 27 aprile 2004 alla casella n. 4636 articolo n. 681, contratto a garanzia di finanziamento di Euro 2.000.000,00, atto Notaio [REDACTED] in Olbia, del 23 aprile 2004 n. 193421 di Repertorio, a favore del [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Olbia, gravante sulle unità immobiliari distinte al CF foglio 32 mappale 1647 subalterni 2, 3, 4, foglio 32 mappale 1683 subalterni 1 e 3 e terreno foglio 32 mappali 266, 318, 319, 320, 321, 322 e 1573 -All. 12e 12.1-.

2.5.3 -Ipoteca volontaria di Euro 1.410.000,00, iscritta in data 15 novembre 2005 alla casella n. 12774 articolo n. 2300, concessione a garanzia di debito scaduto di Euro 910.000,00, atto Notaio [REDACTED] in Cagliari, del 11 ottobre 2005 n. 27071 di Repertorio, a favore della [REDACTED] con sede in Olbia, gravante sull'area distinta in Catasto al foglio 32 mappale 1652 -All. 20 e 20.1-.

2.5.4 -Ipoteca volontaria di Euro 13.500.000,00, iscritta in data 23 ottobre 2007 alla casella n. 12817 articolo n. 2433, concessione a garanzia di mutuo di Euro 6.750.000,00, atto Notaio [REDACTED] in Olbia, del 22 ottobre 2007 n. 87008 di Repertorio, a favore [REDACTED] con sede in Olbia, gravante sulle unità immobiliari distinte in CF al foglio 32 mappale 1683, sub 5, 23, 26, 383, 28, 30, 31, 32 -All. 21 e 21.1-.

2.5.5 -Ipoteca volontaria di Euro 1.464.000,00, iscritta in data 11 aprile 2008 alla casella n. 4252 articolo n. 686, concessione a garanzia di mutuo di Euro 1.464.000,00, atto Notaio [REDACTED] in Olbia, del 01 aprile 2008 n. 209234 di Repertorio, a favore di [REDACTED] [REDACTED], gravante sul terreno distinto in CF al foglio 32 mappale 1683, sub 478 -All. 24 e 24.1-.

2.5.6 - Domanda giudiziale - retrocessione, trascritta in data 26 settembre 2008 alla casella n. 10914, articolo n. 7104, notificata dal tribunale di Olbia in data 21 luglio 2008 rep. 382/2008, a favore della signora [REDACTED]

giorno 02 agosto 1947, contro il [REDACTED] e contro il [REDACTED] gravante sull'area distinta in Catasto al foglio 32 mappali 1445 e 1440, con la quale si chiede la retrocessione dei terreni espropriati, motivazione descritta nel quadro D -All. 25-.

2.5.7 -Ipoteca volontaria di Euro 5.400.000,00, iscritta in data 13 gennaio 2009 alla casella n. 298 articolo n. 33, contratto stipulato dal Notaio [REDACTED] in Olbia, del 09 gennaio 2009 n. 91274 di Repertorio, capitale Euro 3.500.000,00, a favore di [REDACTED] con sede in Olbia, gravante sul terreno distinto in CF al foglio 32 mappale 1683, sub 478, 479 -All. 26 e 26.1-.

2.5.8 - Domanda giudiziale -accertamento di diritti reali, trascritta in data 05 febbraio 2009 alla casella n. 1309, articolo n. 845, notificata dal Tribunale di Tempio Pausania sez. staccata di Olbia in data 16 gennaio 2009 rep. 1/2009, a favore dei signori [REDACTED]

[REDACTED] gravante sul terreno distinto in CF al foglio 32 mappale 1683, sub 54,79 e 98, motivazione descritta nel quadro D -All. 27-.

2.5.9 -Ipoteca legale di Euro 6.611.699,38, iscritta in data 10 gennaio 2011 alla casella n. 228 articolo n. 32, atto amministrativo emesso in data 10 dicembre 2010 n. 111001 di Repertorio, capitale Euro 3.305.849,69, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Olbia, gravante sulle unità immobiliari distinte nel CF al foglio 32 mappale 1647, sub 2, 3 e 4 -All. 28 e 28.1-.

2.5.10 - Domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta in data 29 marzo 2011 alla casella n. 3045 articolo n. 1865, atto giudiziario notificato in data 22 marzo 2011 dal Tribunale di Tempio Pausania sez. staccata di Olbia, cron. 5, a favore [REDACTED]

[REDACTED] con il quale ai sensi degli articoli 2901 e ss. Cc. Si chiede di dichiarare inefficace nei confronti dell'attrice l'atto pubblico a rogito notaio [REDACTED] del 05 novembre 2008, repertorio 210520, trascritto in data 11 novembre 2008 ai nn. 12988/8552 (atto di conferimento in società tra [REDACTED] gravante sui terreni oggetto del suddetto conferimento in CT al foglio 32, particelle 6, 546, 2124, 2126, 2128, 2134, 2135, 2136. 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145 e 2146.

Annotata a margine di cancellazione in data 16 febbraio 2016 articolo n. 150.

2.5.11 - Decreto di sequestro preventivo penale ex art 321 e ss. Cpp, trascritto in data 07 dicembre 2011 alla casella n. 11596 articolo n. 7519, atto giudiziario notificato in data 16 novembre 2011 dal Tribunale di Tempio Pausania, rep. 1815/2011 a favore [REDACTED] contro la società [REDACTED], con il quale il Tribunale suddetto ha disposto il sequestro preventivo fino alla concorrenza di Euro 823.123,10 gravante sul fabbricato distinto nel CF al foglio 32 mappale 1647, sub 3 -All. 29 e 29.1-.

2.5.12 - Ipoteca volontaria di Euro 1.350.000,00, iscritta in data 31 gennaio 2012 alla casella n. 929 articolo n. 88, a garanzia di obbligazione contrattuali, rogito Notaio [REDACTED] in Olbia, del 27 gennaio 2012 n. 216118 di Repertorio, a favore della [REDACTED]

[REDACTED], gravante sul fabbricato distinto nel CF al foglio 32 mappale 1683, sub 485 -All. 30 e 30.1-.

2.5.13 - Ipoteca giudiziale di Euro 500.000,00, iscritta in data 27 luglio 2012 alla casella n. 6835 articolo n. 837, derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 20 febbraio 2012 dal Tribunale Civile di Siena, Repertorio 1007, capitale Euro 500.000,00 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] gravante sulle porzioni immobiliari distinte nel CF al foglio 32 mappale 1683, sub 5, 18, 21, 26, 28, 32, 75, 84, 109, 110, 111, 133, 135, 164, 165, 168, 169, 170, 184, 317, 345, 346, 354, 355, 363, 374, 375, 376, 383, 384, 478, 479, 480, 481, 482, 494, 495, 76, 187, 372, 373 e al CT foglio 32, particelle 560, 2125, 874, 873 - All. 31 e 31.1-.

2.5.14 - Decreto di ammissione al concordato preventivo, trascritto in data 09 luglio 2013 alla casella n. 5499 articolo n. 4034, atto giudiziario emesso in data 04 giugno 2013 dal Tribunale di Tempio Pausania, Repertorio 3/12, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] gravante sulle porzioni immobiliari distinte nel CF al foglio 32 mappale 1683, sub 5, 18, 21, 26, 28, 32, 54,75, 76, 79, 84, 98, 109, 110, 111, 133, 135, 164, 165, 168, 169, 170, 184, 187, 363, 374, 375, 376, 383, 384, 478, 479, 317, 340, 341, 345, 346, 354, 355, 372, 373, 480, 481, 482, 485, 486, 488, 494, 495, e al CT foglio 32, particelle 560, 874, 2125, 873

2.5.15 – Decreto di fallimento in corso di trascrizione.

Nel proseguo della relazione per ogni fabbricato sono riportati i relativi gravami.

3 - Asset dei beni immobili

Il patrimonio immobiliare della società [REDACTED], per le sue caratteristiche intrinseche può essere suddiviso in 4 asset di cui uno suddivisibile per unità immobiliare.

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED].

- Asset 4 composto da autorimesse, depositi e ufficio nel centro direzionale.

3.1 - Asset 1

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

3.1.1 - [REDACTED]

3.1.1.1- Caratteristiche estrinseche

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



IL CONTESTO EUROPEO



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

3.1.1.3 - Identificazione catastale

[REDACTED]

3.1.1.4 - Conformità edilizia

[REDACTED]

3.1.1.5 - Certificazione di conformità impiantistica

[REDACTED]

[REDACTED]

3.1.1.8 - Criterio di stima immobiliare

[REDACTED]

3.1.1.9- Fattori di costo di costruzione

[REDACTED]

3.1.1.10- Valore di mercato immobiliare dell'albergo corpo centrale

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

3.1.2.3- Identificazione catastale

[REDACTED]

3.1.2.4- Conformità edilizia

[REDACTED]

[REDACTED]

3.1.2.5- Certificazione di conformità impiantistica

[REDACTED]

3.1.2.6- Autorizzazioni all'esercizio dell'attività

[REDACTED]

3.1.2.7- Consistenza edilizia

[REDACTED]

3.1.2.8- Criterio di stima

[REDACTED]

3.1.2.9- Fattori di costo di costruzione

[REDACTED]

3.1.2.10- Valore di mercato immobiliare della [REDACTED] e

[REDACTED]

3.1.3 - Centro [REDACTED]

3.1.3.1- Caratteristiche estrinseche

[REDACTED]

3.1.3.2- Caratteristiche intrinseche

[REDACTED]

[REDACTED]

3.1.3.3- Identificazione catastale

[REDACTED]

3.1.3.4- Conformità edilizia

[REDACTED]

3.1.3.5- Certificazione di conformità impiantistica

[REDACTED]

3.1.3.6- Autorizzazioni all'esercizio dell'attività

[REDACTED]

3.1.3.7- Consistenza edilizia

[REDACTED]

3.1.3.8- Criterio di stima

[REDACTED]

3.1.3.9- Fattori di costo di costruzione

[REDACTED]

3.1.3.10- Valore di mercato immobiliare del Centro [REDACTED]

[REDACTED]

3.1.4 – [REDACTED]

3.1.4.1- Caratteristiche estrinseche

[REDACTED]

3.1.4.2- Caratteristiche intrinseche

[REDACTED]

[REDACTED]

3.1.4.3- Identificazione catastale

[REDACTED]

3.1.4.4- Conformità edilizia

[REDACTED]

3.1.4.5 - Certificazione di conformità impiantistica

[REDACTED]

3.1.4.6- Autorizzazioni all'esercizio dell'attività

[REDACTED]

[REDACTED]

3.1.4.7- Consistenza edilizia

[REDACTED]

3.1.4.8- Criterio di stima

[REDACTED]

3.1.4.9- Fattori di costo di costruzione

[REDACTED]

3.1.4.10 – Valore di mercato immobiliare del [REDACTED]

[REDACTED]

3.1.5 – Centro [REDACTED]

3.1.5.1- Caratteristiche estrinseche

[REDACTED]

3.1.5.2- Caratteristiche intrinseche

[REDACTED]

[REDACTED]

3.1.5.3- Identificazione catastale

[REDACTED]

3.1.5.4- Conformità edilizia

[REDACTED]

3.1.5.5 - Certificazione di conformità impiantistica

[REDACTED]

3.1.5.6 - Autorizzazioni all'esercizio dell'attività

[REDACTED]

3.1.5.7-- Consistenza edilizia

[REDACTED]

[REDACTED]

3.1.5.8- Criterio di stima

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] €/[REDACTED]
[REDACTED]

3.1.5.9- Fattori di costo di costruzione

[REDACTED]
[REDACTED]

3.1.5.10 – Valore di mercato immobiliare del Centro Tennis

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

3.1.6 – Volumi consenti e non edificati

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

3.1.6.1 – Volumi consenti nel macrolotto Asset 1

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

3.1.6.2 – Criterio di stima delle volumetrie disponibili

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

3.1.6.3 - Valore di mercato dei volumi consentiti e non edificati

[REDACTED]

3.1.7 – Elementi di criticità

3.1.7.1 - Le difformità urbanistiche nel complesso oggetto di stima.

[REDACTED]

3.1.7.2 - Le difformità catastali negli immobili compresi nell'Asset 1.

[REDACTED]

[REDACTED]

3.1.8 - Provenienza e gravami immobili

3.1.8.1 - Provenienza e gravami immobili - [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

3.1.8.3 - Provenienza e gravami immobili - [REDACTED]

A - Provenienza

[REDACTED]

[REDACTED]

3.1.8.4 - Provenienza e gravami immobili - [REDACTED]

A - Provenienza

[REDACTED]

[REDACTED]

3.1.8.5 - Provenienza e gravami immobili - [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED].
[REDACTED]
[REDACTED].

3.1.10 - Stato manutentivo e conservativo degli immobili.

[REDACTED]

3.1.11- Impianti e attrezzature in Leasing

[REDACTED]

3.1.11.1 - Beni mobili in Leasing

[REDACTED]

[REDACTED]

3.1.11.1.1 - Beni mobili in Leasing - [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ifra tonda, a € 1.500,00 per gli arredi, pari a € 190,00 per le attrezzature.

3.1.12- Beni mobili in proprietà

Per la stima si è fatto riferimento ai beni inseriti a bilancio, forniti dalla Società in fase di stima per il concordato. Si è provveduto a selezionare gli importi più significativi; tenuto conto del limitatissimo tempo disponibile, si è ritenuto di effettuare una semplice stima, sulla base di quanto osservato in sede di sopralluogo. Si osserva che essendo la struttura in piena attività è stato impossibile eseguire anche un controllo a campione.

3.1.12.1- Beni mobili in proprietà - [REDACTED]

[REDACTED]

3.1.12.2- Beni mobili in proprietà - [REDACTED]

[REDACTED]

3.1.12.3- Beni mobili in proprietà - [REDACTED]

[REDACTED]

3.1.12.4- Beni mobili in proprietà - [REDACTED]

[REDACTED]

3.1.13- Riepilogo valori di stima Asset 1

3.1.13.1- Tabella riepilogativa della stima dei beni immobili di proprietà

Denominazione	Proprietà	Consistenza	Valore di stima
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED] €

3.1.13.2- Tabella riepilogativa della stima dei beni mobili in Leasing

Denominazione	Valore di stima arredi	Valore di stima attrezzature	Valore di stima macch. Elettr.	Costo storico impianti
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] stima attrezzature	Valore di stima macch. Elettr
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]

3.2 – Asset 2.

[REDACTED]

3.2.2- Caratteristiche intrinseche

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

3.2.5- Volume edificabile

[REDACTED]

3.2.6 - Criterio di stima

[REDACTED]

<i>Elementi di base</i>	<i>U. Misura</i>	<i>Prezzo Un.</i>
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

3.2.7 - Valore di mercato delle aree edificabili

[REDACTED]

3.2.8 - Elementi di criticità

[REDACTED]

3.2.8 - Provenienza e gravami sulle aree

A - Provenienza

[REDACTED]

[REDACTED]

3.3.3- Identificazione catastale

[REDACTED]

3.3.4- Conformità edilizia

[REDACTED]

3.3.5 - Certificazione di conformità impiantistica

[REDACTED]

3.3.6 - Autorizzazioni all'esercizio dell'attività

[REDACTED]

3.3.7- Consistenza edilizia

[REDACTED]

3.3.8- Criterio di stima

[REDACTED]

3.3.9- Fattori di costo di costruzione

[REDACTED]

3.3.10 – Valore di mercato immobiliare [REDACTED]

[REDACTED]

3.3.11 – Volumi consenti e non edificati

A [REDACTED]



3.3.11.1 – Volumi consenti nel lotto Asset 3

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

3.3.11.2 – Criterio di stima delle volumetrie disponibili

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

3.3.11.3 - Valore di mercato dei volumi consentiti e non edificati

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] €

3.3.12 - Elementi di criticità

[REDACTED]

3.3.13 - Provenienza e gravami sulle aree

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] bbricato
distinto nel CF al foglio 32 mappale 1683, sub 485 -All. 30 e 30.1-

3.4 – Asset 4.

L'Asset 4 è composto da n. 20 posti auto e da n. 6 depositi ubicati al piano seminterrato e da un locale al rustico ubicato al piano seminterrato e da un locale adibito ad ufficio posto al piano primo. I beni sono fisicamente indipendenti fatta eccezione degli accessi comuni e degli impianti tecnologici.

3.4.1- Caratteristiche estrinseche

Per le caratteristiche estrinseche si richiama quanto scritto al punto 3.1.1.1

3.4.2- Caratteristiche intrinseche

I posti auto sono aperti e individuati a pavimento con segni di vernice. Dei 20 posti auto, 5 sono ubicati nella torre 1 -All. GGGGa, foto 1÷5; 7 sono ubicati nella torre 2 -All. GGGGd, foto 1÷7-; 8 sono ubicati nella torre 4 -All. GGGGf, foto 1÷8-. Dei 5 depositi, 2 sono ubicati nella torre 1 -All. GGGGf, foto 1÷4-; 2 sono ubicati nella torre 2 -All. GGGGf, foto 1÷5-; 1 è ubicato nella torre 4.

I posti auto hanno tutti le stesse caratteristiche, differenziano solo per posizione e dimensioni. Sono ubicati al piano seminterrato delle rispettive torri e lo spazio è unico con gli accessi comuni ai singoli posti auto. I pavimenti sono in battuto di cemento industriale, come rappresentato nella documentazione fotografica sopra elencata.

I depositi nelle tre torri sono realizzate in adiacenza alle scale che collegano i piani superiori. I pavimenti sono in battuto di cemento come il resto del piano, i

muri sono in muratura intonacata su entrambi i lati al civile, l'infisso di ogni singolo vano è in metallo.

Il locale al rustico, ubicato al piano interrato sotto la torre 1 ha accesso dalla rampa di scale e non ha accesso carrabile -All. GGGGc, foto 1÷14.

Le strutture portanti sono tutte in cemento armato come evidenziato nella documentazione fotografica.

Il locale adibito ad ufficio è ubicato al piano primo e lo scrivente non ha avuto la possibilità d'ispezionarlo.

3.4.3- Identificazione catastale

Le unità immobiliari ubicati al piano seminterrato sono censite al Catasto Fabbricati del comune di Olbia, al Foglio 32, mappale 1683,

- sub. 75, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 m², sup. catastale 13 m², rendita di € 69,15,

- sub. 76, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 m², sup. catastale 13 m², rendita di € 69,15,

- [REDACTED]

- sub. 84, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 m², sup. catastale 13 m², rendita di € 69,15,

- [REDACTED]

- sub. 109, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 19 m², sup. catastale 23 m², rendita di € 101,07,

- sub. 110, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 8 m², sup. catastale 10 m², rendita di € 42,56,

- sub. 111, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 8 m², sup. catastale 10 m², rendita di € 42,56,

- sub. 133, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 m², sup. catastale 19 m², rendita di € 101,07,

- sub. 135, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 m², sup. catastale 13 m², rendita di € 69,15,

- sub. 164, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 21 m², sup. catastale 21 m², rendita di € 111,71,

- sub. 165, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 m², sup. catastale 12 m², rendita di € 63,83,

- sub. 168, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 21 m², sup. catastale 21 m², rendita di € 111,71,

- sub. 169, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 m², sup. catastale 19 m², rendita di € 101,07,

- sub. 170, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 m², sup. catastale 13 m², rendita di € 69,15,

- sub. 184, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 8 m², sup. catastale 10 m², rendita di € 42,56,

- sub. 187, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 8 m², sup. catastale 10 m², rendita di € 42,56,

- sub. 317, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 31 m², sup. catastale 31 m², rendita di € 164,90,
- sub. 340, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 m², sup. catastale 13 m², rendita di € 69,15,
- sub. 341, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 m², sup. catastale 13 m², rendita di € 69,15,
- sub. 345, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 m², sup. catastale 12 m², rendita di € 63,83,
- sub. 346, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 m², sup. catastale 12 m², rendita di € 63,83,
- sub. 354, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 m², sup. catastale 19 m², rendita di € 101,07,
- sub. 355, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 8 m², sup. catastale 10 m², rendita di € 42,56,
- sub. 372, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 58 m², sup. catastale 58 m², rendita di € 308,53,
- sub. 373, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 52 m², sup. catastale 52 m², rendita di € 276,61,

Le unità immobiliari ubicati al piano interrato sono censite al Catasto Fabbricati del comune di Olbia, al Foglio 32, mappale 1683,

- sub. 374, categoria F/3, in corso di costruzione,
- sub. 375, categoria F/3, in corso di costruzione,
- sub. 376, categoria F/3, in corso di costruzione,

- [REDACTED]

L'unità immobiliare ubicata al piano primo è al Catasto Fabbricati del comune di Olbia, al Foglio [REDACTED]

Il tutto intestato alla ditta [REDACTED]

In allegato AAAA sono riportate le visure aggiornate e le schede planimetriche.

3.4.4- Conformità edilizia

Il complesso immobiliare fu autorizzato con una prima concessione edilizia n° 1367 del 12.10.2002 -All. C1-; una variante n° 2 pos. 35/02 del 28.11.2002 -All. C3-; una variante n° 3 C.E. 336/04 del 16.04.2004 -All. C4-; una variante n° 4 Provvedimento autorizzativo unico n. 269 del 11.07.2006 -All. C5-; una variante n° 6, Provvedimento finale conclusivo con conferenza di servizi n. 400 del 08.10.2009 -All. C7-.

Dai sopralluoghi eseguiti è emerso che il locale interrato, ubicato sotto la torre I non è autorizzato.

La difformità sopra evidenziata, ed eventuali altre minori non citate, potranno essere sanate in accertamento di conformità.

Le spese tecniche, gli oneri e i diritti per la sanatoria si possono stimare in € 12.000,00.

3.4.5 - Certificazione di conformità impiantistica

Per gli impianti esistenti lo scrivente non è riuscito a reperire nessuna certificazione.

In allegato DDDD1 sono riportate le certificazioni di legge relative a:

- Impianto elettrico;
- Impianto di condizionamento-riscaldamento;
- Impianto idrico sanitario;
- Attestazione di agibilità;

3.4.6- Consistenza edilizia

Le consistenze edilizie delle unità immobiliari sono desunte dalla superficie catastali per i posti auto, dalle superfici coperte per i depositi al piano seminterrato e gli uffici al piano primo, dalla superficie reali nette per le unità in corso di costruzione al piano interrato.

Le superfici commerciali, rispetto alle superfici sopra indicati, sono ragguagliate secondo i seguenti coefficienti di ponderazione.

- superficie posti auto 25%;
- superficie coperta depositi 35%;
- superficie netta rustico piano interrato 20%;
- superficie coperta uffici 100%;

Le superfici ragguagliate sono riportate nell'allegato FFFFb.

3.4.7- Criterio di stima

Le unità da stimare, come anzi scritto, sono i posti auto e i depositi al piano seminterrato, le unità in corso di costruzione al piano interrato e l'ufficio al piano primo. Il tutto facente parte del complesso edilizio ex [REDACTED]. Come per gli altri immobili del complesso si è ritenuto opportuno ricercare il valore di mercato attraverso la sommatoria dei fattori concorrenti alla produzione, integrata dal profitto prevedibile per l'imprenditore produttore del bene.

I fattori considerati per la produzione sono: il terreno edificabile necessario all'epoca per edificare 1 mq di superficie coperta, il costo di costruzione, le spese tecniche, gli oneri concessori, gli interessi sul capitale investito, le spese generali e l'utile d'impresa.

Il terreno edificabile, inteso come l'insieme dell'area di sedime e pertinenza è stimato sulla base dei prezzi praticati dal Consorzio [REDACTED] (verbale di deliberazione n° 13 del 05.12.2011) e adeguatamente rimodulato tenendo conto del valore aggiunto dovuto all'insediamento e alle infrastrutture interne. Pertanto il valore a mq di terreno viene stimato nella misura di € 90,00.

Il costo di costruzione, per manufatti aventi le stesse caratteristiche tecniche e la stessa qualità dei materiali impiegati, è stimabile in 1100,00 €/mq di superficie commerciale.

Le spese tecniche –progettazione architettonica, strutturale ed impiantistica, direzione lavori, contabilità e misurazione, coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione ed in fase di esecuzione, collaudi statici e impiantistici, iscrizione in Catasto del fabbricato- calcolate sulla base delle tariffe applicati in questo periodo, per opere di tal entità, da ingegneri e architetti nella provincia, sono da stimare al 5% del costo di costruzione.

Gli oneri concessori, e i diritti comunali sono desunti dalle tabelle pubblicati sul sito del Comune e sono stimati in 76 €/mq di superficie coperta.

Gli interessi sul capitale investito sono stimati al 2% per ognuno dei due anni d'impiego presunti.

Le spese generali sono stimate pari al 13% del capitale investito più gli interessi conteggiati come sopra.

L'utile d'impresa è stimato pari al 10% di tutti i capitali investiti e degli interessi conteggiati come in precedenza.

3.4.8- Fattori di costo di costruzione

Nell'allegato FFFFa sono riportati nel dettaglio i fattori di costo di costruzione unitari con i relativi valori di stima. La sommatoria di detti costi risulta pari a 1940,37€/mq di superficie commerciale.

3.4.9 – Valore di mercato immobiliare delle unità

Il valore di mercato stimato per mq di superficie commerciale delle unità immobiliari è ottenuto dalla sommatoria dei costi di produzione deprezzati:

- per vetustà pari al 7%.

- per le difficoltà del mercato nella misura di un ulteriore 15%.

A seguito dei deprezzamenti il valore unitario di mercato delle superfici commerciali è pari in cifra tonda a 1.500,00 €/mq.

Di seguito sono riportati i valori di mercato stimati delle singole unità immobiliari desunti dalle stime, alleato FFFFb.

Piano seminterrato

- **Sub. 75, valore di mercato stimato** in cifra tonda € **4.800,00**
(quattromilaottocento euro)

- **Sub. 76, valore di mercato stimato** in cifra tonda € **4.800,00**
(quattromilaottocento euro)

- [REDACTED]

- **Sub. 84, valore di mercato stimato** in cifra tonda € **4.800,00**
(quattromilaottocento euro)

- [REDACTED]

- **Sub. 109, valore di mercato stimato** in cifra tonda € **9.900,00**
(novemilanovecento euro)

- **Sub. 110, valore di mercato stimato** in cifra tonda € **4.200,00**
(quattromiladuecento euro)

- **Sub. 111, valore di mercato stimato** in cifra tonda € **4.200,00**
(quattromiladuecento euro)

- **Sub. 133, valore di mercato stimato** in cifra tonda € **7.100,00** (settemilacentocento euro)

- **Sub. 135, valore di mercato stimato** in cifra tonda € **4.800,00**
(quattromilaottocento euro)

- **Sub. 164, valore di mercato stimato** in cifra tonda € **7.800,00**
(settemilaottocento euro)

- **Sub. 165, valore di mercato stimato** in cifra tonda € **4.500,00** (quattromilacinquecento euro)
- **Sub. 168, valore di mercato stimato** in cifra tonda € **7.800,00** (settemilaottocento euro)
- **Sub. 169, valore di mercato stimato** in cifra tonda € **7.100,00** (settemilacento euro)
- **Sub. 170, valore di mercato stimato** in cifra tonda € **4.800,00** (quattromilaottocento euro)
- **Sub. 184, valore di mercato stimato** in cifra tonda € **4.200,00** (quattromiladuecento euro)
- **Sub. 187, valore di mercato stimato** in cifra tonda € **4.200,00** (quattromiladuecento euro)
- **Sub. 317, valore di mercato stimato** in cifra tonda € **11.600,00** (undicimilaseicento euro)
- **Sub. 340, valore di mercato stimato** in cifra tonda € **4.800,00** (quattromilaottocento euro)
- **Sub. 345, valore di mercato stimato** in cifra tonda € **4.500,00** (quattromilacinquecento euro)
- **Sub. 346, valore di mercato stimato** in cifra tonda € **4.500,00** (quattromilacinquecento euro)
- **Sub. 354, valore di mercato stimato** in cifra tonda € **7.100,00** (settemilacento euro)
- **Sub. 355, valore di mercato stimato** in cifra tonda € **4.200,00** (quattromiladuecento euro)
- **Sub. 372, valore di mercato stimato** in cifra tonda € **21.700,00** (ventunomilasettecento euro)
- **Sub. 373, valore di mercato stimato** in cifra tonda € **19.500,00** (diciannovemilacinquecento euro)

Piano interrato

- **Sub. 374, 375, 376, 377, valore di mercato stimato** in cifra tonda € **125.000,00** (centoventicinquemila euro)

Piano primo

- [REDACTED]

Valore di stima complessivo asset 4 € 385.300,00.

3.4.10– Elementi di criticità delle unità

Relativamente al piano seminterrato si sono rilevati i seguenti elementi di criticità.

Quattro posti auto, identificati catastalmente con i sub 133, 169, 170 e 372 sono tracciate diversamente da quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.

Il posto auto identificato catastalmente con il sub 317 non è integralmente segnato a terra.

Il deposito identificato catastalmente con il sub 109 nella realtà è diverso dalla quanto rappresentato nella planimetria catastalmente e al suo interno sono alloggiati i quadri elettrici della torre 1.

Il depositi identificati catastalmente con i sub 110, 111 e 355 erano chiusi. Pertanto non sono stati ispezionati all'interno.

Il piano interrato fu realizzato in assenza di autorizzazione edilizia.

3.3.13 - Provenienza e gravami sulle aree

A - Provenienza

L'area di sedime delle 4 torri fu acquistata con atto a rogito notaio [REDACTED] in data 10.10.2003, rep. 191131, trascritto il 22.10.2003 al n. 12766/8806 e atto a rogito notaio [REDACTED] in data 22.12.2006, rep. 205962, trascritto il 16.01.2007 al n. 889/516.

B – Gravami

- Domanda giudiziale – accertamento di diritti reali, trascritta in data 05 febbraio 2009 alla casella n. 1309, articolo n. 845, notificata dal Tribunale di Tempio Pausania sez. staccata di Olbia in data 16 gennaio 2009 rep. 1/2009, a favore dei signori [REDACTED] con sede in Olbia, gravante sul terreno distinto in CF al foglio 32 mappale 1683, sub 54,79 e 98, motivazione descritta nel quadro D -All. 27-.

3.5 – Beni immobili esclusi dagli asset.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

3.6 – Riepilogo valori di stima beni immobili e mobili.

Denominazione	Proprietà	Valore di stima
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] €
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] €
Asset 4	Sviluppo Olbia Spa	385.300,00 €
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]

La presente relazione si compone di n. 62 pagine, oltre a intestazione, sommario ed allegati.

Tempio Pausania 30.11.2017

Arch. Paolo Bazzu

.....

TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento [REDACTED] N.26/2016

**Approfondimento Tecnico analitico ipocatastale
relativo al complesso immobiliare “Geovillage”
sito in Olbia**

Giudice Delegato: Dott.ssa Cecilia Marino

Curatori: Dott. Carlo Cappellacci
Curatori: Prof. Dott. Luciano Matteo Quattrocchio
Curatori: Avv. Mario Ravinale

Consulente Tecnico: Ing. Gianmarco Pilo

INDICE

1. PREMESSA	3
2. DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI TERRENI SUL QUALE SORGE IL COMPENDIO EDILIZIO	4
3. ANALISI DELLE ISPEZIONI IPOTECARIE	12
4. CONFRONTO TRA LE IPOTECHE E LE INSINUAZIONI.....	85
5. CALCOLO GENERALE DI INCIDENZA PERCENTUALE DEI SINGOLI IMMOBILI RISPETTO AL VALORE TOTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	93
6. CALCOLO DI INCIDENZA PERCENTUALE DEI SINGOLI IMMOBILI RISPETTO AL VALORE TOTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE RIFERITO ALLA FORMALITÀ N° 3	99
7. CALCOLO DI INCIDENZA PERCENTUALE DEI SINGOLI IMMOBILI RISPETTO AL VALORE TOTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE RIFERITO ALLA FORMALITÀ N° 36.....	104
8. RIPARTIZIONE DEL VALORE DEI SINGOLI IMMOBILI IN PERCENTUALE RISPETTO ALLE FORMALITÀ E ALLE RISPETTIVE INSINUAZIONI.....	109
9. CONSIDERAZIONI FINALI.....	115
10. CONCLUSIONI.....	119

1. PREMESSA

All'interno della presente relazione tecnica di approfondimento e analisi ipocatastale, lo scrivente intende fornire un quadro completo relativo esclusivamente alle ipoteche derivanti dai mutui che gravano negli immobili facenti parte del compendio edilizio relativo alla Procedura Fallimentare n° 26/2016 del Tribunale di Tempio Pausania. Il fallimento sopra menzionato riguarda la società [REDACTED]

La presente relazione si è resa necessaria in virtù dei quesiti posti allo scrivente dal Collegio dei Curatori fallimentari, in merito ad alcuni chiarimenti sulle ipoteche gravanti sul complesso immobiliare e sulle proporzioni da applicarsi all'interno di un ipotetico piano di riparto.

Tale studio è stato svolto a seguito di accurate verifiche effettuate presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari. Lo scrivente ha effettuato le analisi riguardanti gli immobili della società in oggetto, necessarie al fine di ricostruire la storia ipocatastale e verificare le variazioni ipotecarie avvenute dopo il deposito della perizia del C.T.U. all'epoca nominato, Arch. Bazzu, dell'ottobre 2017, dell'intero complesso edilizio edificato nel Comune di Olbia e dimostrare, anche grazie all'ausilio di alcune tavole grafiche di supporto consultabili all'interno dell'Allegato A – Elaborati grafici, quali gravami sono presenti per ciascun immobile ricompreso nel compendio immobiliare. Il tutto supportato ulteriormente da apposite tabelle riepilogative presenti nel proseguo della presente trattazione. Verrà inoltre fornito un primo quadro sommario circa la situazione ipotecaria relativa agli immobili facenti parte del cosiddetto complesso delle "Torri" a destinazione d'uso direzionale. Si precisa che tali immobili saranno oggetto di apposita relazione di stima redatta in una seconda fase rispetto alla presente.

In conclusione, verrà effettuato il riparto in misura percentuale relativamente agli immobili già oggetto di perizia, calcolato in base alla percentuale di incidenza di ogni singolo immobile rispetto al valore totale dell'intero complesso edilizio oggetto di stima, il tutto in riferimento alle insinuazioni dei creditori, così come pervenute alla Procedura. Gli immobili oggetto di tale studio sono i seguenti: i [REDACTED]

Per quanto concerne le quattro Torri che formano il centro direzionale, al momento non verrà effettuato lo stesso studio in quanto tali beni non sono stati ancora oggetto di stima propedeutica alla relativa vendita fallimentare.

Si sottolinea fin d'ora che i riferimenti catastali dei terreni originali, acquistati nel tempo e più riprese dalla ditta in intestazione, i quali furono forniti a garanzia per l'apertura dei vari mutui necessari alla realizzazione dell'intero compendio edilizio, hanno, nel tempo, cambiato identificativi a seguito di vari frazionamenti e accorpamenti delle particelle originali.

Pertanto, lo scrivente analizzerà nel seguito anche le variazioni avvenute negli anni di modo da determinare, allo stato attuale, quali fabbricati subiscono i gravami originariamente trascritti sui terreni.

Nel proseguo della trattazione verranno analizzate tutte le formalità pregiudizievoli che generano tali gravami. Le formalità di seguito analizzate sono interamente presenti all'interno dell'Allegato B – Ispezioni ipotecarie al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento. Si precisa ulteriormente che la numerazione progressiva che identifica le formalità di seguito riportate, corrisponde alla numerazione dell'elenco ufficiale delle formalità, riportato all'interno dell'Allegato B.01 come primo documento consultabile, incluso nel più ampio Allegato B – Ispezioni ipotecarie.

2. DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI TERRENI SUL QUALE SORGE IL COMPENDIO EDILIZIO

La ditta [REDACTED] entrò in possesso dei terreni sui quali realizzò l'intero complesso edilizio a più riprese. Nelle pagine successive si riportano gli elaborati grafici presenti all'interno della perizia a suo tempo redatta redatta dall'Arch. Paolo Bazzu, all'epoca C.T.U. nominato dalla Procedura Fallimentare, nel quale si identificano graficamente i terreni oggetto di acquisto da parte della ditta in oggetto, con una esaustiva sovrapposizione tra la mappa catastale con i vecchi identificativi e la mappa catastale attuale, dopo la realizzazione del complesso edilizio.

Data: 12/06/2017 - n. T379591 - Richiedente: Telematico

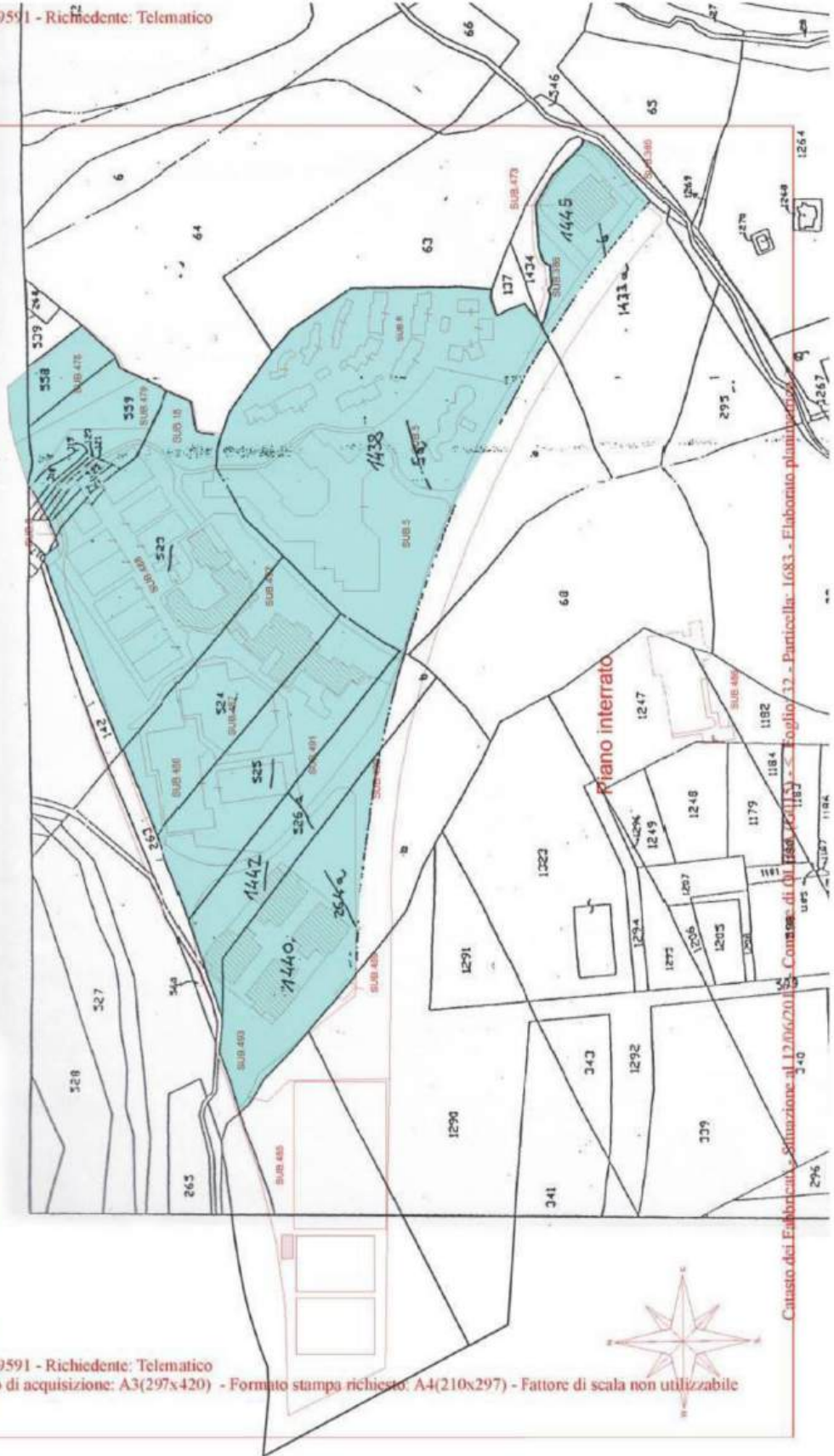
N.B. Rappresentazione grafica approssimata ricostruita da vecchie copie in scale diverse

AIL. 3.1

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: ARZONA NUCIO	Emesso all'atto: DOMENICHI	Prov. Sassari	N. 02889
Comune di: Oliba	Sezione:	Foglio: 22	Particella: 1683	Esplorata n. 12112011 del
Demonstrazione grafica del rogito	Tipo: Rogito n. 29079 del 19/03/2008 Scala 1:2000			

Provenienza atto d'acquisto del 31/03/2000


Piano terra



Data: 12/06/2017 - n. T379591 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1

Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/06/2016 - Comune di Oliba - Foglio 22 - Particella 1683 - Elaborato planimetrico

 **ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI**
N. 5979 Dott. Ing. GIANMARCO PILO

Data: 12/06/2017 - n. T379591 - Richiedente: Telematico

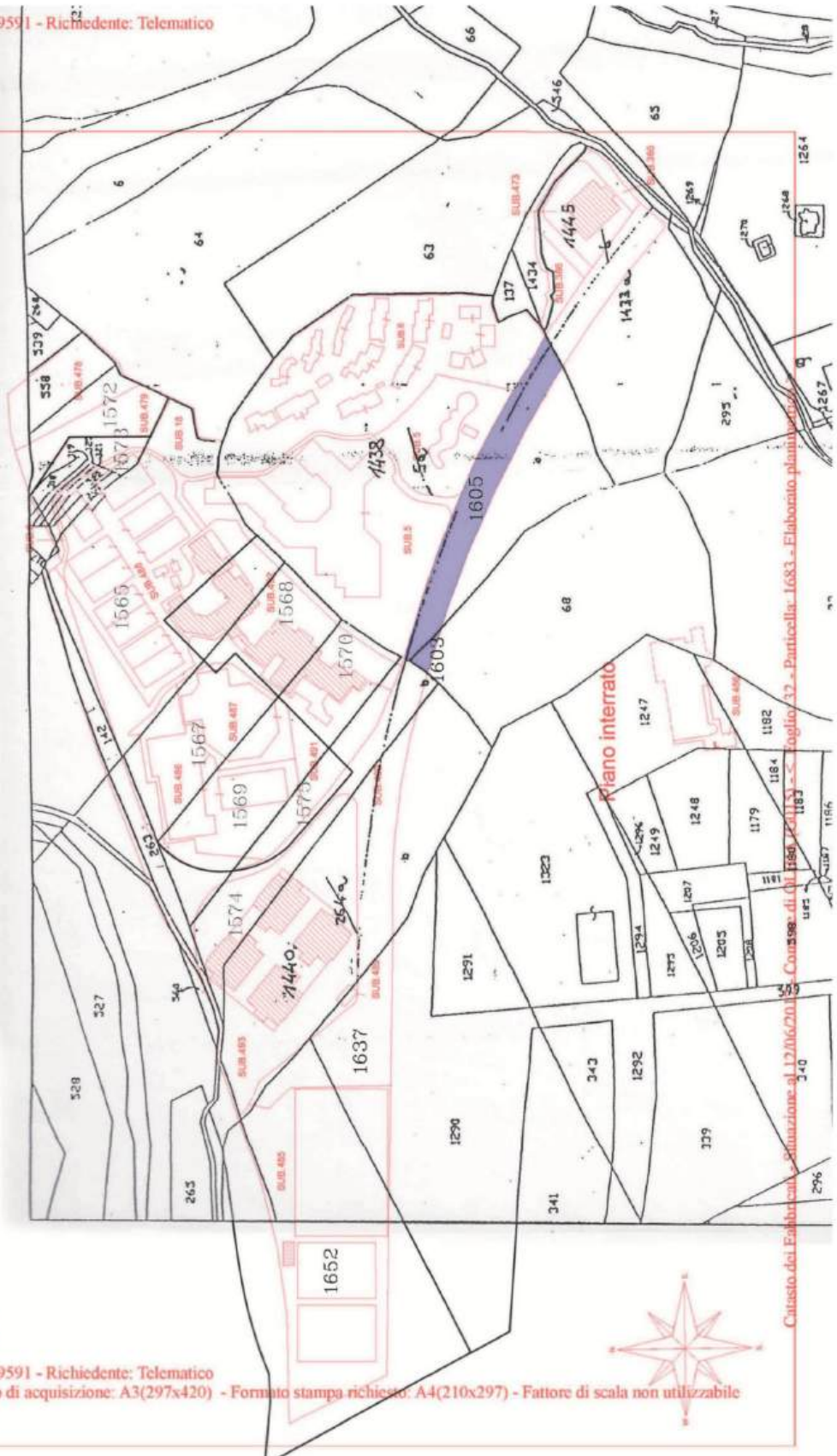
AIL. 4.1

N.B. Rappresentazione grafica approssimata ricostruita da vecchie copie in scale diverse

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: Ezzezo Mazio	Inviato all'albo: DOMIZILI	Firma: SEBASTI	M. 02089
Comune di: Othiza	Region: Cagliari	Foglio: 32	Particella: 1683	Progettato n.: 1212/2011 del.
Rappresentazione grafica dei subalterni				
Foglio Mappale n.: 290790 dal 12/10/2008 Scala 1: 2000				

Provenienza atto d'acquisto del 07/10/2002

Piaggio terra



Agencia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 ufficio provinciale di Sassari

Data: 12/06/2017 - n. T379591 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Chiusura del Fabbricato - Situazione al 12/06/2017 - Comune di Othiza - Foglio 32 - Particella 1683 - Elaborato planimetrico

 **ORDINE INGEGNERI
 PROVINCIA DI CAGLIARI**
 N. 5979 Dott. Ing. GIANMARCO PILO

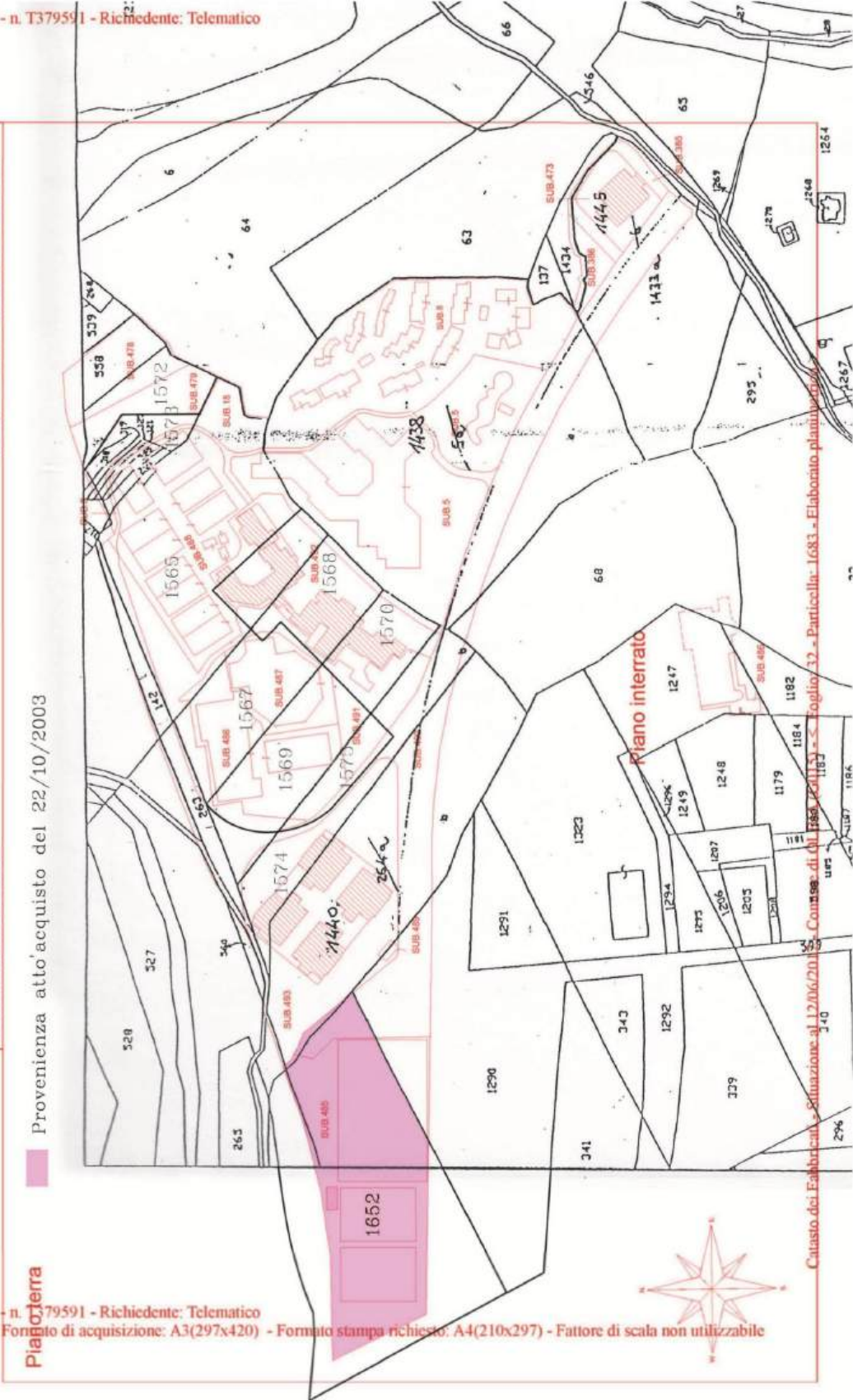
Data: 12/06/2017 - n. T379591 - Richiedente: Telematico

ALL. 5.1

N.B. Rappresentazione grafica approssimata ricostruita da vecchie copie in scale diverse

ELABORATO PIANIMETRICO	Completato da: Azzeo Merlo	Inserito all'albo: Ommerzi	Prov. Sassari	N. 02889
Comune di Olbia	Revisione:	Foglio: 32	Particella: 1683	Progressivo n.: 12/12/2011 del.
Rappresentazione grafica dei subalterni				
Tipo Mappale n. 280970 del 10/10/2008 Scala 1 : 2500				


Provenienza atto acquisto del 22/10/2003



Agencia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
provinciale di Sassari

Data: 12/06/2017 - n. T379591 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 41827 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/06/2017 - Comune di Olbia - Foglio 32 - Particella 1683 - Elaborato planimetrico



**ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI**
N. 5979 Dott. Ing. GIANMARCO PILO

Data: 12/06/2017 - n. T379591 - Richiedente: Telematico

AIL. 6.1

N.B. Rappresentazione grafica approssimata ricostruita da vecchie copie in scale diverse

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: ANTONIO MURRU	Disegnato all'alt.: GIOMMELI	Firm.: ROBERTI	R. 10289
Comune di: OLBIA	Sezione:	Foglio: 32	Particella: 1683	Prodotto da n. 1513/2011 del 25/03/2011
Elaborazione grafica del subalterno				
Tipo: Mappale n. 250078 del 15/10/2008 Scala 1: 2500				

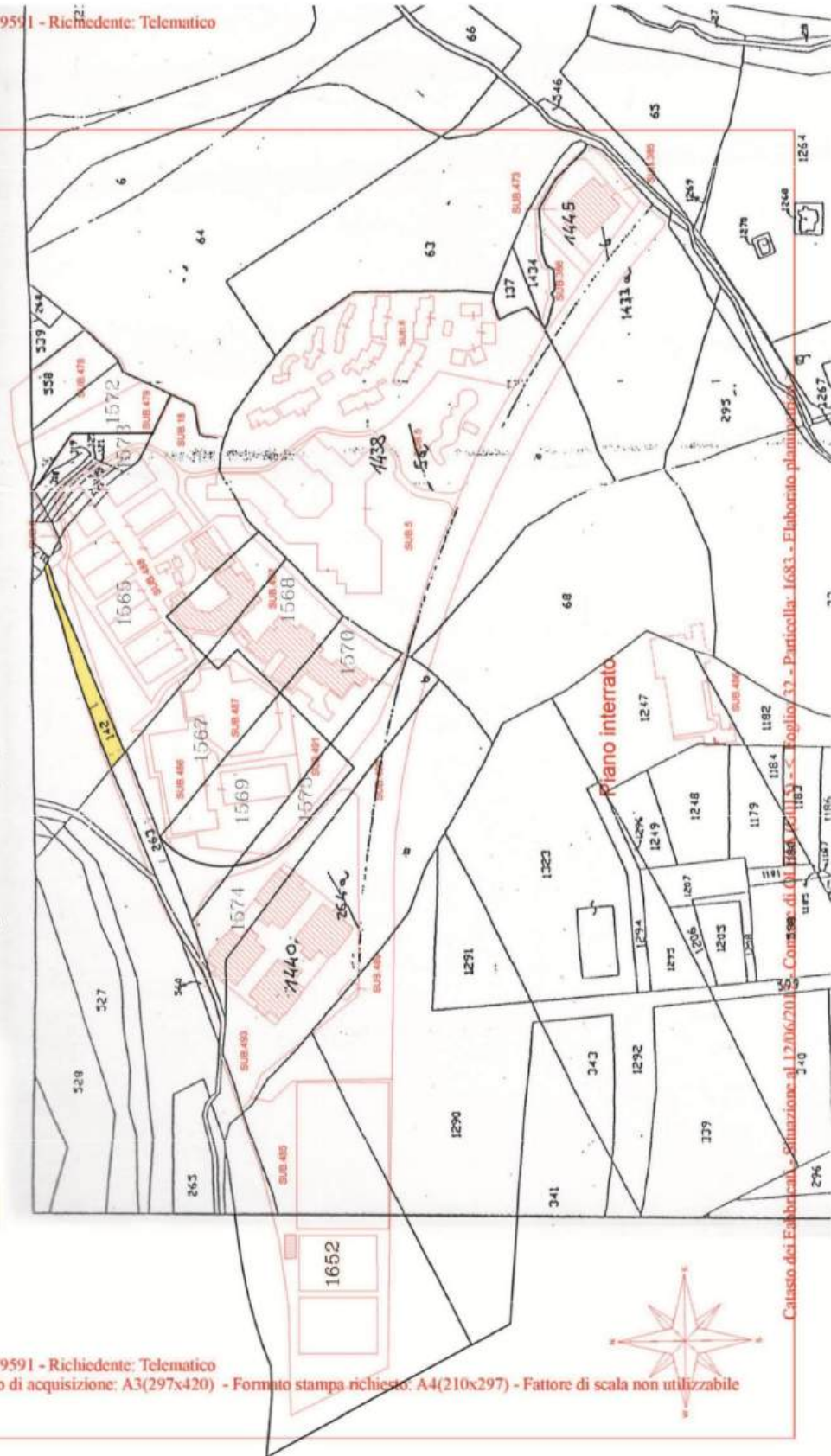
Provenienza atto d'acquisto del 12/12/2003

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
provinciale di Sassari

Data: 12/06/2017 - n. T379591 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 440 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Pianoghera



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/06/2017 - Comune di OLBIA - Foglio 32 - Particella: 1683 - Elaborato planimetrico

 **ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI**
N. 5979 Dott. Ing. GIANMARCO PILO

Data: 12/06/2017 - n. T379591 - Richiedente: Telematico

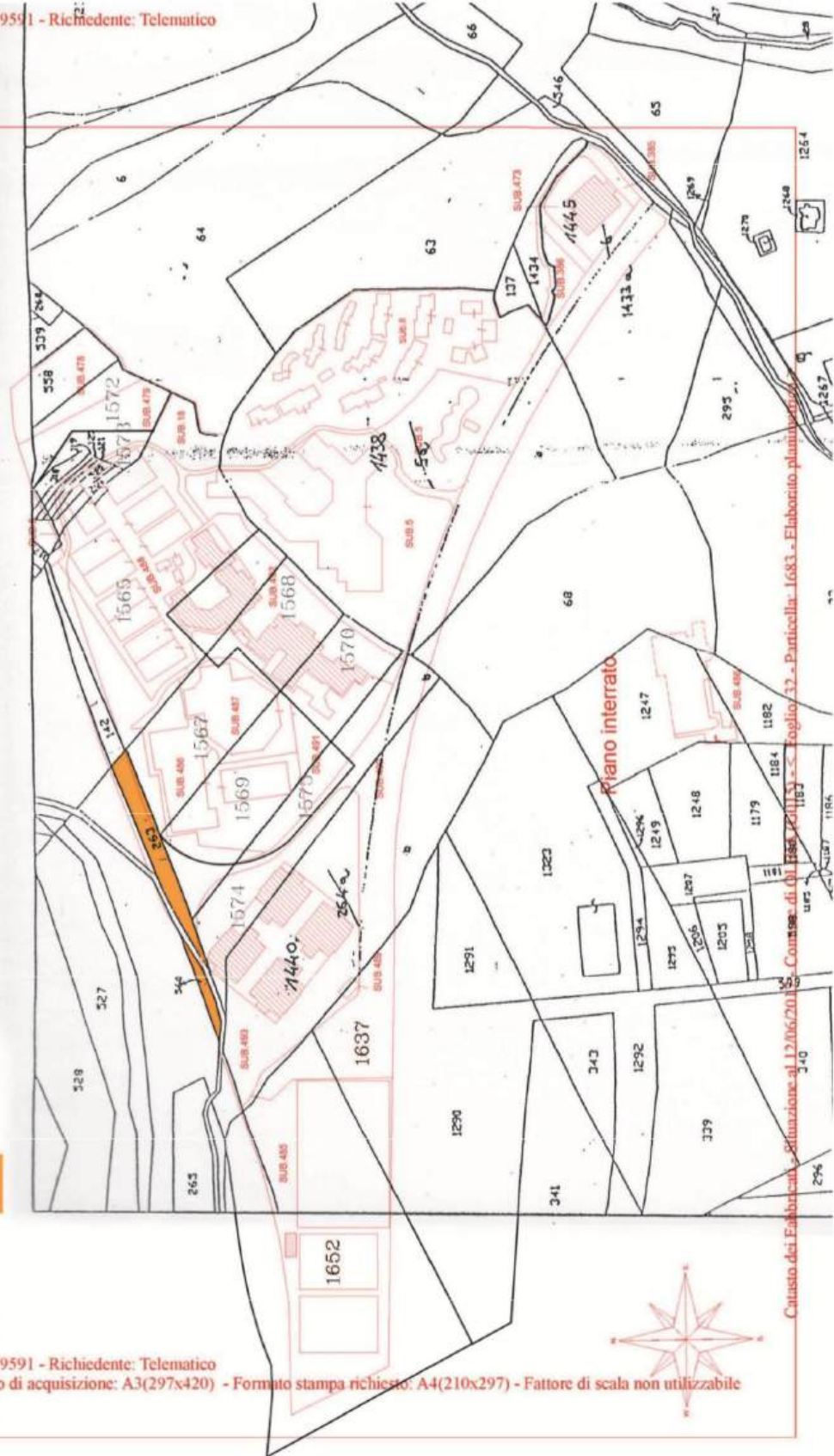
AIL. 7.1

N.B. Rappresentazione grafica approssimata ricostruita da vecchie copie in scale diverse

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: ANTONIO MARIS	Invitato all'atto: Geometri	Ferr. Sassari	N. 02889
Comune di Ollia	Sezione:	Foglio: 12	Particella: 1683	Prisopiana s. 12/12/2011 641
Sintetizzata grafica del pubblico				
Tipo: Mappale n. 29079 del 19/10/2008 Scala 1: 2000				

Provenienza atto d'acquisto del 19/12/2003


Piaggio terra



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Provincia di Sassari

Data: 12/06/2017 - n. T379591 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/06/2017 - Comune di Ollia - Foglio: 12 - Particella: 1683 - Elaborato planimetrico


**ORDINE INGEGNERI
 PROVINCIA DI CAGLIARI**
 N. 5979 Dott. Ing. GIANMARCO PILO

Data: 12/06/2017 - n. T379591 - Richiedente: Telematico

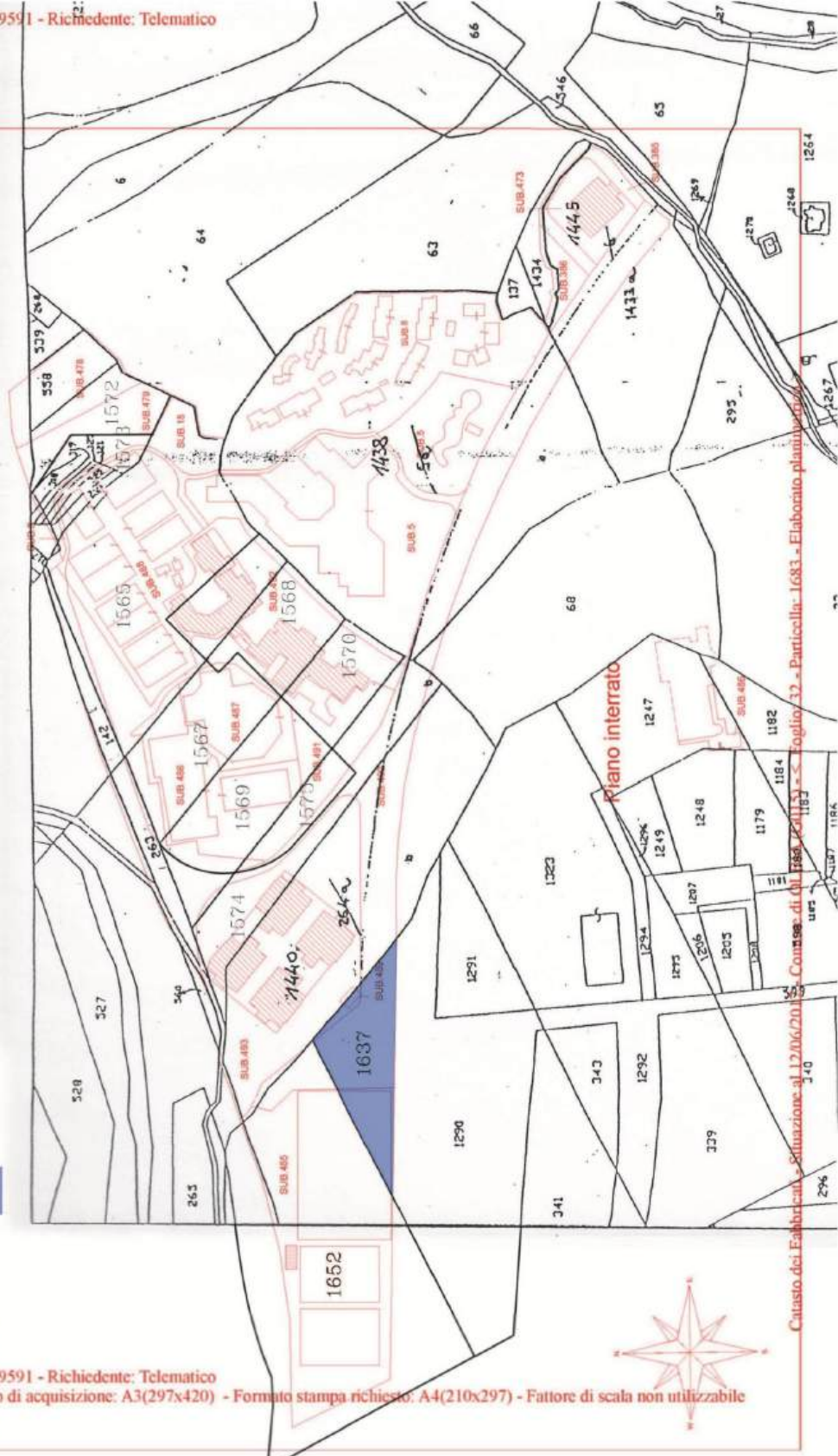
ALL. 8.1

N.B. Rappresentazione grafica approssimata ricostruita da vecchie copie in scale diverse

ELABORATO PIANIMETRICO	Compilato da: Azzeo Merlo	Inserito all'albo: Ommezzi	Prov. Sassari	N. 02889
Comun. di Olbia	Revisione:	Foglio: 32	Progressivo n.:	12/12/2011 del.
Rappresentazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. 280970 del 10/10/2008 Scala 1 : 2500		

Provenienza atto d'acquisto del 16/01/2007

Piaggio terra



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 provinciale di Sassari

Data: 12/06/2017 - n. T379591 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 41827 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

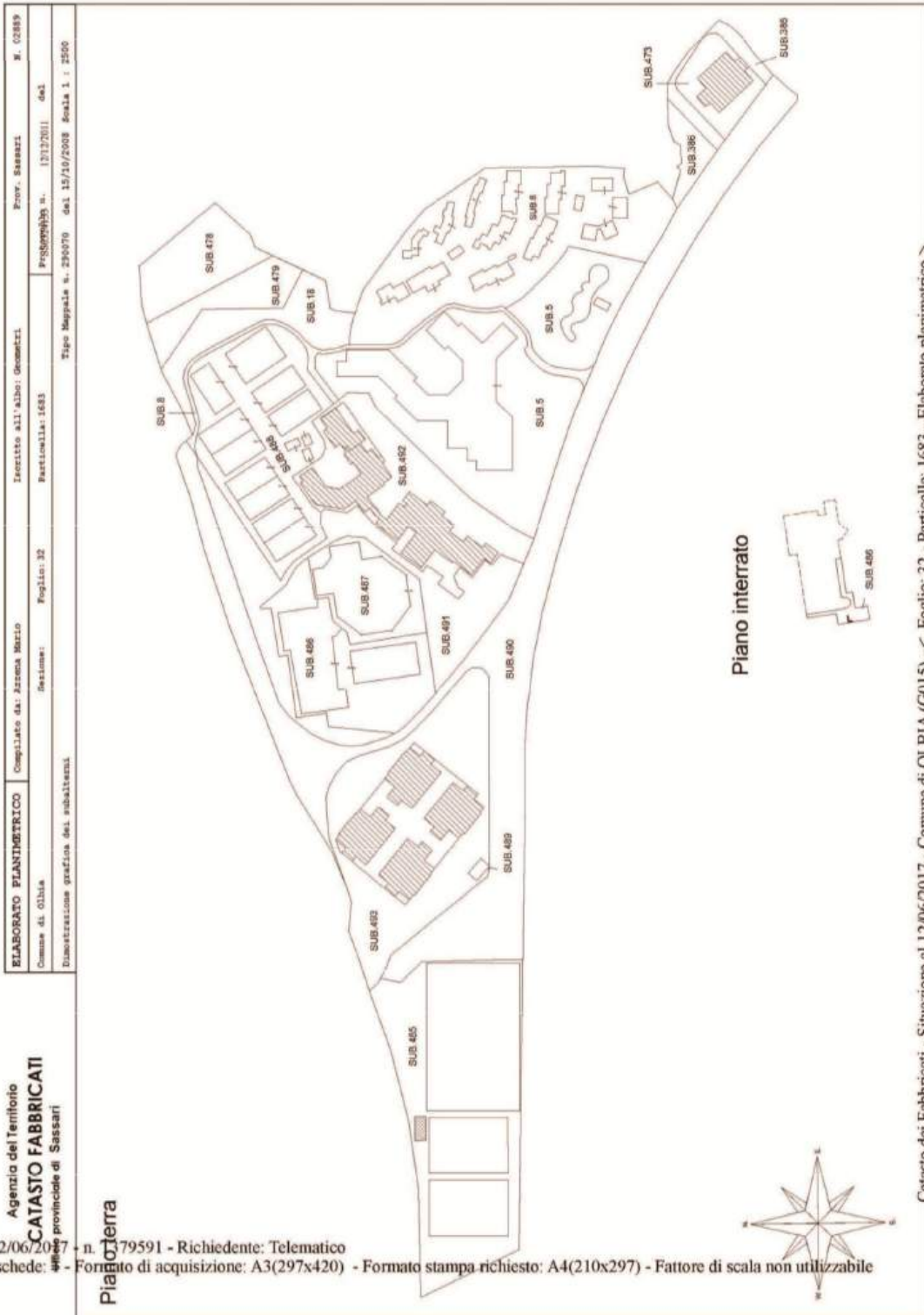
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/06/2017 - Comune di Olbia - Foglio: 32 - Particelli: 1683 - Elaborato planimetrico



**ORDINE INGEGNERI
 PROVINCIA DI CAGLIARI**
 N. 5979 Dott. Ing. GIANMARCO PILO

Data: 12/06/2017 - n. T379591 - Richiedente: Telematico

AII. 9



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/06/2017 - Comune di OL BIA (G015) - < Foglio: 32 - Particella: 1683 - Elaborato planimetrico >

Data: 12/06/2017 - n. T379591 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
N. 5979 Dott. Ing. GIANMARCO PILO

3. ANALISI DELLE ISPEZIONI IPOTECARIE

Come anticipato nella premessa della presente relazione, di seguito, lo scrivente, analizzerà le trascrizioni pregiudizievoli che gravano sugli immobili facenti parte del compendio edilizio in oggetto, al fine di ricostruire la storia ipocatastale dell'intero complesso edilizio, in particolare verranno riportate nel seguito le trascrizioni relative ai mutui nel tempo richiesti dalla ditta. Per ogni Formalità nel seguito analizzata, lo scrivente, ove necessario, inserirà delle ulteriori specifiche annotazioni utili all'analisi completa dell'intero studio ipotecario.

3. Nota di Iscrizione (contro):

Presentazione n° 3 del 20/05/2002,

Registro Particolare n° 607, Registro Generale n° 5207;

Tipo di Atto: "IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO", Rogito Notaio Dott. ██████████ in Olbia del 07/05/2002, repertorio n° 183777;

Immobili:

N.C.T. del comune di Olbia:

Unità negoziale n° 1

- ██████████
- ██████████
- ██████████
- ██████████
- ██████████
- ██████████
- ██████████
- ██████████
- ██████████
- ██████████
- ██████████
- ██████████
- ██████████
- ██████████

Unità negoziale n° 2

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Unità negoziale n° 3

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Unità negoziale n° 4

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

A favore:

- [REDACTED]
[REDACTED]. Diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n° 1;
- [REDACTED]
Diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 2;
- [REDACTED] Diritto di proprietà per
la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 3;
- [REDACTED]. Diritto di
proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 4.

Contro: [REDACTED]. Diritto di proprietà per
la quota di 1/1;

Annotazioni:

- 1 Annotazione n° 1300 del 22/07/2004 – (QUIETANZA E CONFERMA);
- 2 Annotazione n° 723 del 27/02/2007 – (RESTRIZIONE DI BENI);
- 3 Annotazione n° 1108 del 28/09/2020 – (RESTRIZIONE DI BENI);
- 4 Iscrizione n° 654 del 10/05/2022;
- 5 Iscrizione n° 683 del 16/05/2022;
- 6 Iscrizione n° 684 del 16/05/2022,

3.1 Annotazione ad iscrizione:

Presentazione del 22/07/2004,
Registro Particolare n° 1300, Registro Generale n° 8224;
Tipo di Atto: “818 – QUIETANZA E CONFERMA”.

3.2 Annotazione ad iscrizione:

Presentazione n° 102 del 27/02/2007,
Registro Particolare n° 723, Registro Generale n° 2833;
Tipo di Atto: “819 – RESTRIZIONE DI BENI”, Rogito Notaio Dott. [REDACTED] in Olbia
del 09/02/2007, repertorio n° 1254/912;

Formalità di riferimento: Iscrizione del 20/05/2002, R.P. n° 607;

Immobili:

N.C.E.U. del comune di Olbia:

- [REDACTED];

A favore:

- [REDACTED]
[REDACTED]
■ [REDACTED]
■ [REDACTED]
■ [REDACTED]

Contro: [REDACTED].

3.3 Annotazione ad iscrizione:

Presentazione n° 5 del 28/09/2020,
Registro Particolare n° 1108, Registro Generale n° 7056;
Tipo di Atto: “819 – RESTRIZIONE DI BENI”, Atto Giudiziario del 08/07/2020, repertorio n°
1095;

Formalità di riferimento: Iscrizione del 20/05/2002, R.P. n° 607;

Immobili:

N.C.E.U. del comune di Olbia:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

A favore:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Nella pagina successiva si riporta un elaborato grafico presente all'interno della perizia redatta dall'Arch. Paolo Bazzu, all'epoca C.T.U. nominato dalla Procedura Fallimentare, nel quale si identificano graficamente i terreni oggetto della nota di iscrizione sopra riportata, in una esaustiva sovrapposizione tra la mappa catastale con i vecchi identificativi e la mappa catastale attuale, formatasi dopo la realizzazione del complesso edilizio.

A tale proposito si sottolinea come da tale sovrapposizione si evince il fatto che il Complesso Edilizio [REDACTED], escluso fa tale formalità, risulti invece parzialmente edificato nella particella catastale [REDACTED] oggetto di tale formalità. Lo scrivente terrà conto di questo particolare in fase di attribuzione delle percentuali di incidenza legate alle ipoteche ricadenti sui vari terreni, identificando quali fabbricati insistono sui terreni stessi. In questo caso verrà calcolata la percentuale di valore del Complesso [REDACTED]

[REDACTED] Si rimanda alla consultazione del capitolo 6 della presente relazione per ogni doveroso approfondimento. Inoltre, tale formalità è oggetto di insinuazione n° 125, 129, 135 e 165.

Data: 12/06/2017 - n. T379591 - Richiedente: Telematico

All. 11.1

N.B. Rappresentazione grafica approssimata ricostruita da vecchie copie in scale diverse

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: AZZURRA MARZO	Verificato da: G. DEBIZZI	Ferr. Sassari	N. 02889
Comune di: Olbia	Sezione: Foglio 32	Particella: 1463	Prodotto da: n. 12132011 del	
Rappresentazione grafica dei volentari				
Tipo: Mappa n. 29070 del 10/10/2008 Scala 1:1.000				

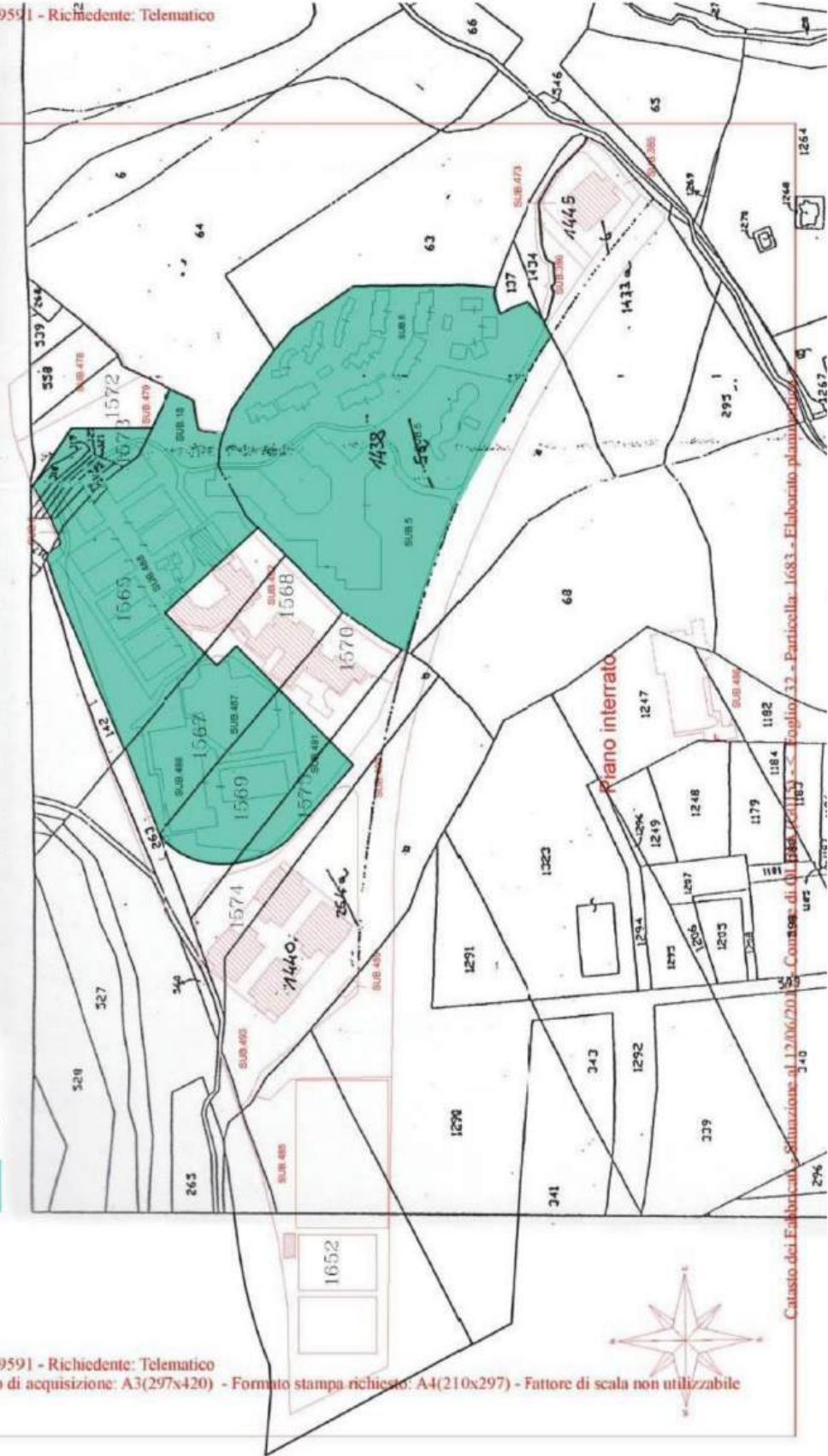
Ipoteca volontaria del 20/05/2002

Pianta



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
provinciale di Sassari

Data: 12/06/2017 - n. T379591 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 44 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/06/2017 - Comune di Olbia - Foglio 32 - Particella 1463 - Elaborato planimetrico

**ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI**
N. 5979 Dott. Ing. GIANMARCO PILO

8. Nota di Iscrizione (contro):

Presentazione n° 12 del 27/04/2004,

Registro Particolare n° 681, Registro Generale n° 4636;

Tipo di Atto: "IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO", Rogito Notaio Dott. [REDACTED] in Olbia del 23/04/2004, repertorio n° 193421;

Immobili:

Unità negoziale n° 1

N.C.E.U. del comune di Olbia:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

N.C.T. del comune di Olbia:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Unità negoziale n° 2

N.C.E.U. del comune di Olbia:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

N.C.T. del comune di Olbia:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Unità negoziale n° 3

N.C.E.U. del comune di Olbia:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

N.C.T. del comune di Olbia:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Unità negoziale n° 4

N.C.E.U. del comune di Olbia:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

N.C.T. del comune di Olbia:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

A favore:

- [REDACTED]
[REDACTED]. Diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n° 1;
- [REDACTED].
Diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 2;
- [REDACTED]. Diritto di proprietà per
la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 3;
- [REDACTED]. Diritto di
proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 4.

Contro: [REDACTED]. Diritto di proprietà per
la quota di 1/1;

Annotazioni:

- 1 Annotazione n° 599 del 09/02/2007 – (EROGAZIONE A SALDO);
- 2 Annotazione n° 1964 del 08/08/2007 – (RESTRIZIONE DI BENI);
- 3 Annotazione n° 1109 del 28/09/2020 – (RESTRIZIONE DI BENI);

8.2 Annotazione a trascrizione:

Presentazione n° 25 del 08/08/2007,

Registro Particolare n° 1964, Registro Generale n° 10363;

Tipo di Atto: “819 – RESTRIZIONE DI BENI”, Rogito Notaio Dott. [REDACTED] in Olbia
del 09/02/2007, repertorio n° 206219;

Formalità di riferimento: Iscrizione del 27/04/2004, R.P. n° 681;

Immobili:

N.C.E.U. del comune di Olbia:

- [REDACTED]

A favore:

- [REDACTED]
[REDACTED]

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED] per
la quota di 1/1;

8.3 Annotazione ad iscrizione:

Presentazione n° 6 del 28/09/2020,

Registro Particolare n° 1109, Registro Generale n° 7057;

Tipo di Atto: “819 – RESTRIZIONE DI BENI”, Atto Giudiziario del 08/07/2020, repertorio n° 1095;

Formalità di riferimento: Iscrizione del 27/04/2004, R.P. n° 681;

Immobili:

N.C.E.U. del comune di Olbia:

- [REDACTED]

■ [REDACTED]

A favore:

- [REDACTED]
[REDACTED]

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]

Nella pagina successiva si riporta un elaborato grafico presente all'interno della perizia redatta dall'Arch. Paolo Bazzu, all'epoca C.T.U. nominato dalla Procedura Fallimentare, nel quale si identificano graficamente i terreni oggetto della nota di iscrizione sopra riportata, in una esaustiva sovrapposizione tra la mappa catastale con i vecchi identificativi e la mappa catastale attuale, in conseguenza della realizzazione del complesso edilizio.

La presente formalità include l'unione di terreni su cui sorge gran parte del compendio immobiliare, pertanto, in questo caso, non occorre effettuare alcuna ripartizione di valore come per la formalità n° 3, in quanto sono esattamente identificabili gli immobili realizzati nelle particelle oggetto di ipoteca. Inoltre, tale formalità è oggetto di insinuazione n° 125, 129, 135 e 165.

Data: 12/06/2017 - n. T379591 - Richiedente: Telematico

All. 12.1

N.B. Rappresentazione grafica approssimata ricostruita da vecchie copie in scale diverse

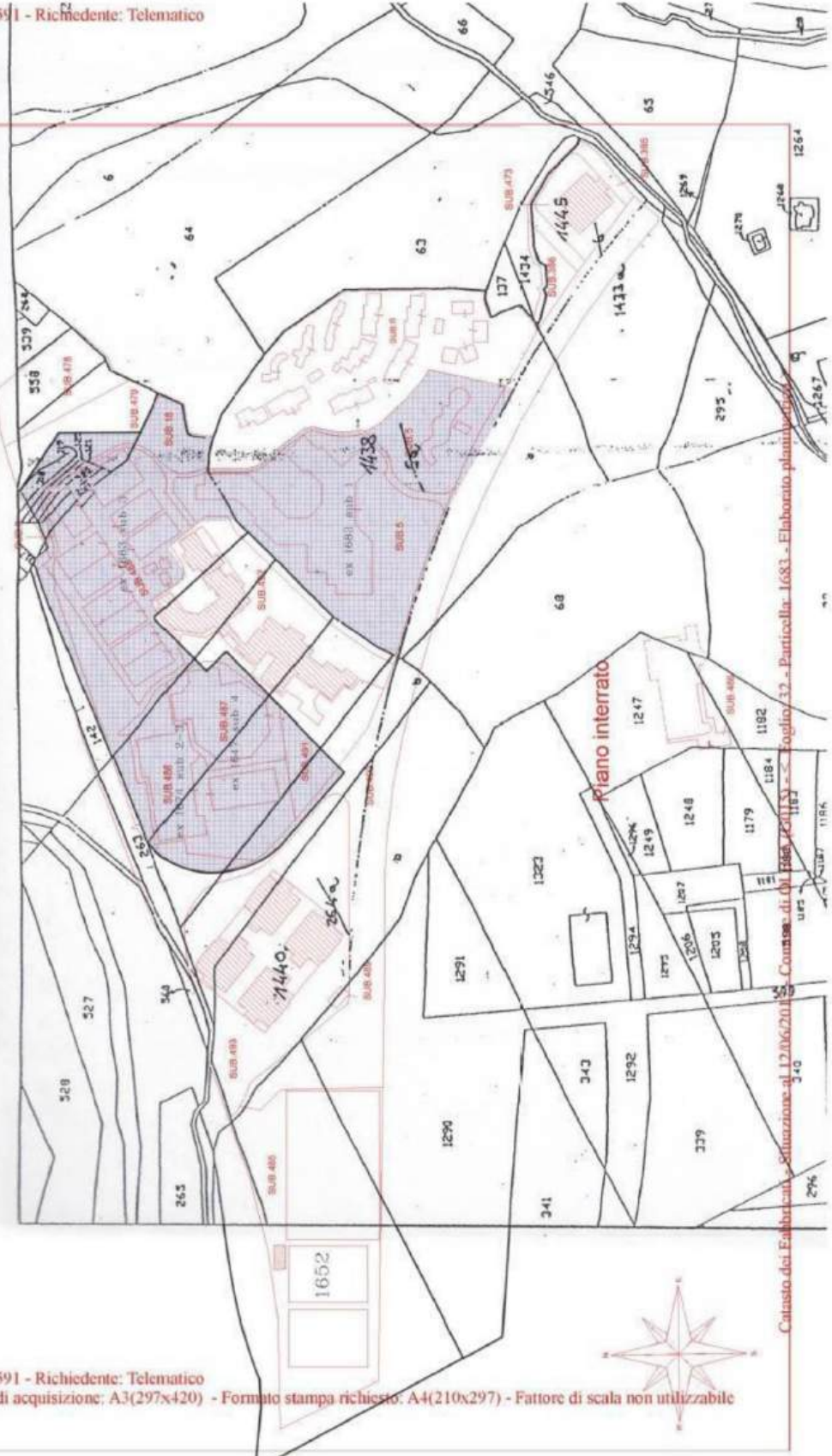
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: ANZANI MARIA	Inserito all'aba: DOMITRA	Prov.: SASSARI	N. 02939
Coma di abita	Sezione:	Foglio 32	Particella 1683	Figura/Abit. n. 1212011 663
Dimensione grafica dei subalterni				
Tipo Mappale n. 28070 del 15/12/2008 Scala 1:2000				

Provenienza ipoteca volontaria del 27/04/2004


Agenzia del territorio
CATASTO FABBRICATI
provincia di Sassari

Data: 12/06/2017 - n. T379591 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Pianoterra



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/06/2017 - Comune di (01668 701133) - Foglio 32 - Particella 1683 - Elaborato planimetrico

 **ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI**
N. 5979 Dott. Ing. GIANMARCO PILO

10. Nota di Iscrizione (contro):

Presentazione n° 17 del 15/11/2005,

Registro Particolare n° 2300, Registro Generale n° 12774;

Tipo di Atto: “IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO SCADUTO”, Rogito Notaio Dott. [REDACTED] in Cagliari del 11/10/2005, repertorio n° 27071/14756;

Immobili:

N.C.T. del comune di Olbia:

- [REDACTED];

A favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

Diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Nella pagina successiva si riporta un elaborato grafico presente all'interno della perizia del fallimento redatta dall'Arch. Paolo Bazzu, all'epoca C.T.U. nominato dalla Procedura Fallimentare, nel quale si identificano graficamente il terreno oggetto della nota di iscrizione sopra riportata, in una esaustiva sovrapposizione tra la mappa catastale con i vecchi identificativi e la mappa catastale attuale, dopo la realizzazione del complesso edilizio.

La presente formalità ha come oggetto l'area destinata al [REDACTED], pertanto, in questo caso, non occorre effettuare alcuna ripartizione di valore come per la formalità n° 3, in quanto sono esattamente identificabili i beni realizzati nella particella oggetto di ipoteca. Inoltre, tale formalità è oggetto di insinuazione n° 134.

Data: 12/06/2017 - n. T379591 - Richiedente: Telematico

ALL. 20.1

N.B. Rappresentazione grafica approssimata ricostruita da vecchie copie in scale diverse

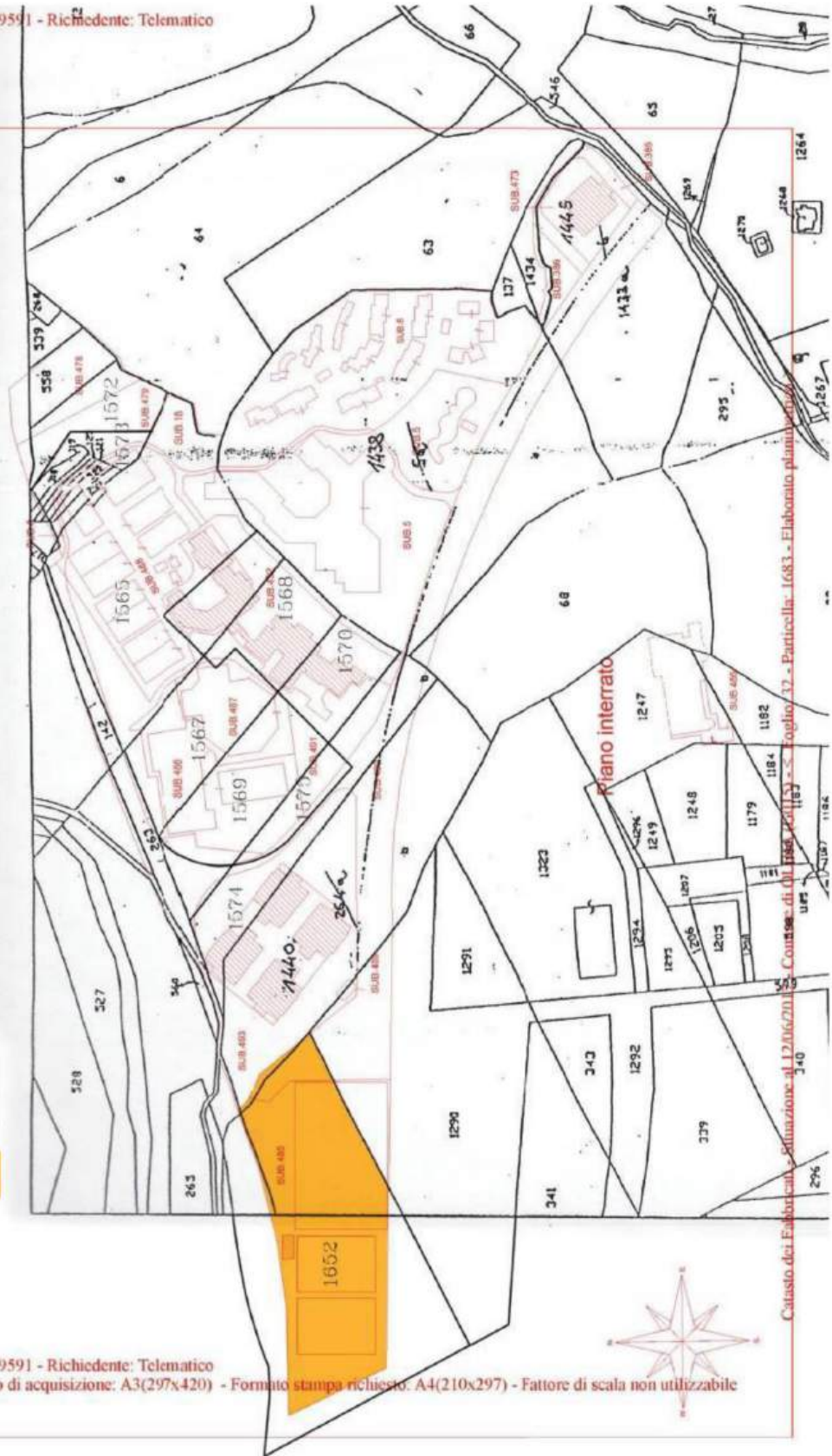
ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: ANTONIO NIZIO	Inscritto all'albo: DOMESTICI	Prov. Sassari	N. 021809
Carne di stalla	Sezioni: Foglio:32	Particella:1033	Protocollo n. 12112301	463
Disostruzione grafica dai catastali	Tipo Mappato n. 29070 del 18/10/2018 Scala 1 : 2500			

Agencia del Territorio
CATASIO FABBRICATI
 della provincia di Sassari

Data: 12/06/2017 - n. T379591 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Ipoteca volontaria del 15/11/2005

Pianoferra



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/06/2017 - Comune di Pianoferra - Foglio 32 - Particella 1033 - Elaborato planimetrico

**ORDINE INGEGNERI
 PROVINCIA DI CAGLIARI**

N. 5979 Dott. Ing. GIANMARCO PILO

13. Nota di Iscrizione (contro):

Presentazione n° 74 del 11/08/2006,

Registro Particolare n° 1840, Registro Generale n° 11444;

Tipo di Atto: “IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO”, Rogito Notaio [REDACTED] in Olbia del 04/08/2006, repertorio n° 134082/31717;

Immobili:

N.C.E.U. del comune di Olbia:

- [REDACTED];

A favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

[REDACTED]. Diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Lo scrivente sottolinea il fatto che tale identificativo corrisponde alla porzione di terreno nel quale risultano edificate due delle quattro Torri destinate a centro direzionale, precisamente le Torri 2 e 3. Inoltre, a seguito delle analisi ipotecarie svolte dallo scrivente, si evidenzia il fatto che la nota di iscrizione in oggetto, è caratterizzata da un gran numero di annotazioni a “restrizione di beni” e di comunicazioni relative a “cancellazioni parziali”, verificate solo parzialmente e a campione dallo scrivente per comprenderne l’oggetto. Considerando il fatto che a tale formalità del 2006 non corrisponde alcuna insinuazione al passivo del fallimento, non si è ritenuto utile e necessario approfondire l’analisi di tutte le annotazioni e comunicazioni in modo completo. Lo scrivente resta comunque a disposizione della Curatela Fallimentare per qualsivoglia successivo approfondimento in merito. Inoltre, tale formalità non è oggetto di alcuna insinuazione.

36. Nota di Iscrizione (contro):

Presentazione n° 39 del 23/10/2007,

Registro Particolare n° 2433, Registro Generale n° 12817;

Tipo di Atto: "IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO",

Rogito Notaio Dott. [REDACTED] in Olbia del 22/10/2007, repertorio n° 87008/21957;

Immobili:

N.C.E.U. del comune di Olbia:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

A favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]. Diritto di proprietà per

la quota di 1/1;

Annotazioni:

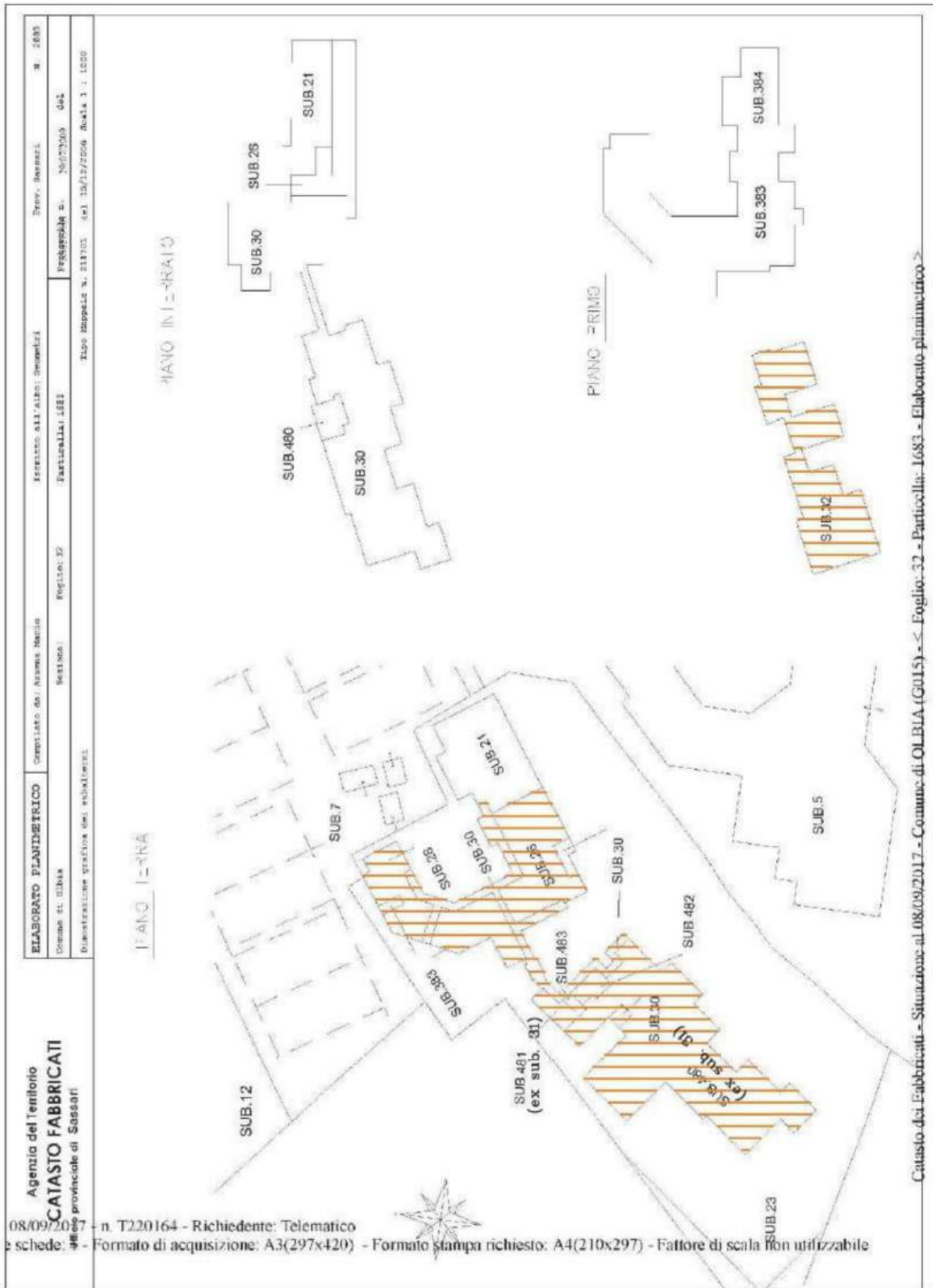
- 1 Annotazione n° 127 del 08/01/2008 – (QUIETANZA E CONFERMA);

Nelle pagine successive si riportano due elaborati grafici presente all'interno della perizia del fallimento redatta dall'Arch. Paolo Bazzu, all'epoca C.T.U. nominato dalla Procedura Fallimentare, nei quali si identificano graficamente gli immobili oggetto della nota di iscrizione sopra riportata, nella mappa catastale.

Lo scrivente sottolinea il fatto che nella presente formalità non è ricompreso l'intero fabbricato indicato come Centro [REDACTED], in quanto non sono inclusi i subalterni 21 e 384, relativi rispettivamente al [REDACTED].

Di questo particolare, lo scrivente ne terrà conto in fase di attribuzione delle percentuali di incidenza legate all'ipoteca relativa alla presente formalità, andando a scorporare il valore percentuale dei subalterni non inclusi nell'ipoteca Per un maggiore approfondimento si rimanda alla consultazione del capitolo 7 della presente relazione. Inoltre, tale formalità è oggetto di insinuazione n° 152.





ELABORATO PLANIMETRICO Comune di Olbia Demarcazione grafica dei subalterni	Completato da: Arnos Macis Sezione:	Esistente all'atto: Demarcati Particellari: 1881	Prov. Sassari Foglio: 32	Prov. Sassari Particellari: 303 del	M. 2000
	Foglio 32				
	Piano 32				

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Sassari

n. T220164 - Richiedente: Telematico
 schede: Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/09/2017 - Comune di OLBIA (G015) - < Foglio: 32 - Particella: 1683 - Elaborato planimetrico >


**ORDINE INGEGNERI
 PROVINCIA DI CAGLIARI**
 N. 5979 Dott. Ing. GIANMARCO PILO

48. Nota di Iscrizione (contro):

Presentazione del 11/04/2008,

Registro Particolare n° 686, Registro Generale n° 4252;

Tipo di Atto: “IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE DI IPOTECA”, Rogito Notaio Dott.

[REDACTED] in Olbia del 01/04/2008, repertorio n° 209234/41610;

Immobili:

N.C.E.U. del comune di Olbia:

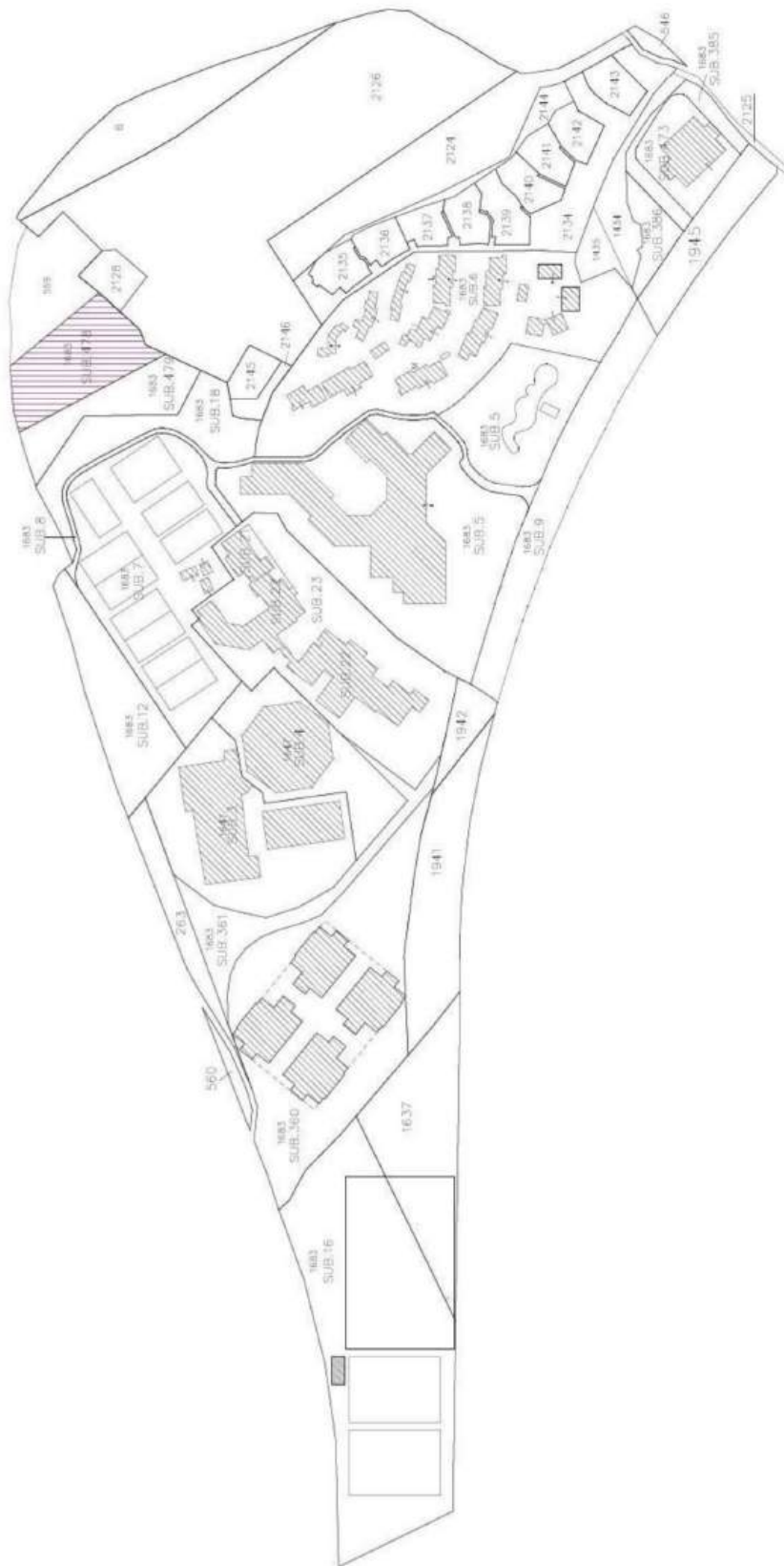
- [REDACTED];

A favore: [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]. Diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Nella pagina successiva si riporta un elaborato grafico presente all'interno della perizia del fallimento redatta dall'Arch. Paolo Bazzu, all'epoca C.T.U. nominato dalla Procedura Fallimentare, nel quale si identifica graficamente l'immobile oggetto della nota di iscrizione sopra riportata, nella mappa catastale.

La presente formalità include un'area inedificata ubicata nella zona Nord/Est dell'intero compendio edilizio, (ex particella 558 e parziale particella 559) oggetto di revoca parziale relativa alla “Cancellazione parziale di condizione risolutiva” da parte del [REDACTED], con annotazione a trascrizione del 03/04/2009, R.P. n° 634, R.G. 3627. Tale annotazione è consultabile nell'Allegato B.15 ricompreso nel più ampio Allegato B – Ispezioni ipotecarie. Inoltre, tale formalità non è oggetto di alcuna insinuazione.



55. Nota di Iscrizione (contro):

Presentazione del 13/01/2009,

Registro Particolare n° 33, Registro Generale n° 298;

Tipo di Atto: “IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO”, Rogito Notaio Dott. [REDACTED] in Olbia del 09/01/2009, repertorio n° 91274/24757;

Immobili:

N.C.E.U. del comune di Olbia:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

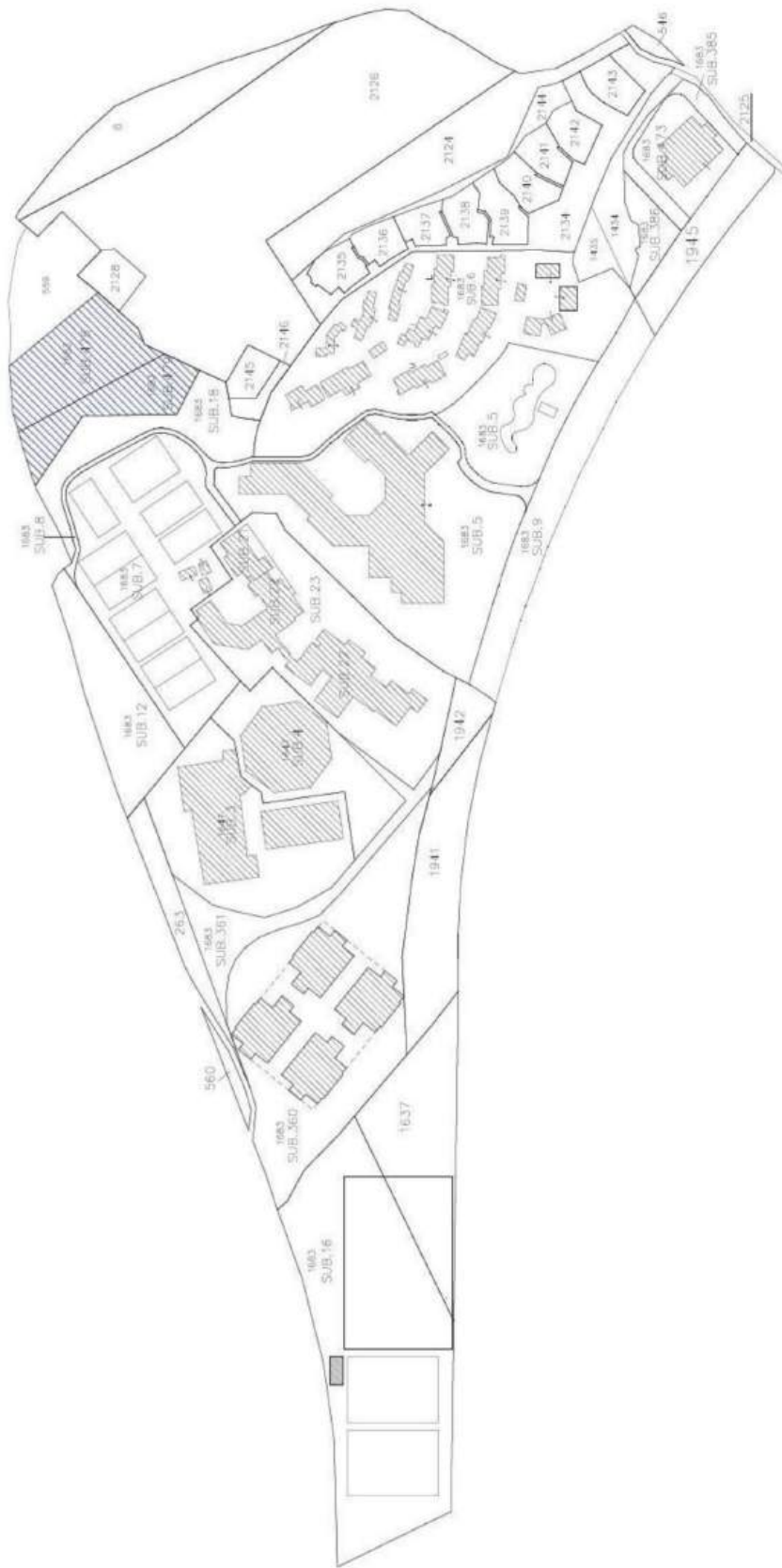
A favore: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]. Diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Nella pagina successiva si riporta un elaborato grafico presente all'interno della perizia del fallimento redatta dall'Arch. Paolo Bazzu, all'epoca C.T.U. nominato dalla Procedura Fallimentare, nel quale si identificano graficamente gli immobili oggetto della nota di iscrizione sopra riportata, nella mappa catastale.

La presente formalità include due aree inedificate ubicate nella zona Nord/Est dell'intero compendio edilizio, (ex particelle 558 e 559) oggetto di revoca parziale relativa alla “Cancellazione parziale di condizione risolutiva” da parte del [REDACTED] con annotazione a trascrizione del 03/04/2009, R.P. n° 634, R.G. 3627. Tale annotazione è consultabile nell'Allegato B.15 ricompreso nel più ampio Allegato B – Ispezioni ipotecarie. Inoltre, tale formalità è oggetto di insinuazione n°152.



58. Nota di Iscrizione (contro):

Presentazione del 10/01/2011,

Registro Particolare n° 32, Registro Generale n° 228;

Tipo di Atto: "IPOTECA LEGALE derivante da DERIVANTE DA ISCRIZIONE A RUOLO ART 77 DPR 602/73", Atto Amministrativo del 10/12/2010, repertorio n° 111001/2010;

Immobili:

N.C.E.U. del comune di Olbia:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

A favore: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]. Diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Nella pagina successiva si riporta un elaborato grafico presente all'interno della perizia del fallimento redatta dall'Arch. Paolo Bazzu, all'epoca C.T.U. nominato dalla Procedura Fallimentare, nel quale si identificano graficamente gli immobili oggetto della nota di iscrizione sopra riportata, nella mappa catastale.

La presente formalità include l'area in cui ricadono il [REDACTED], pertanto, in questo caso, non occorre effettuare alcuna ripartizione di valore come per la formalità n° 3, in quanto sono esattamente identificabili gli immobili realizzati negli identificativi oggetto di ipoteca. Inoltre, tale formalità non è oggetto di alcuna insinuazione



63. Nota di Iscrizione (contro):

Presentazione n° 15 del 31/01/2012,

Registro Particolare n° 88, Registro Generale n° 929;

Tipo di Atto: "IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI OBBLIGAZIONE CONTRATTUALI", Rogito Notaio Dott. [REDACTED] [REDACTED] del 27/01/2012, repertorio n° 216118/46652;

Immobili:

N.C.E.U. del comune di Olbia:

- [REDACTED];

A favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

[REDACTED]. Diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Nella pagina successiva si riporta un elaborato grafico presente all'interno della perizia del fallimento redatta dall'Arch. Paolo Bazzu, all'epoca C.T.U. nominato dalla Procedura Fallimentare, nel quale si identifica graficamente l'immobile oggetto della nota di iscrizione sopra riportata, nella mappa catastale.

La presente formalità include l'area in cui insiste il [REDACTED], pertanto, in questo caso, non occorre effettuare alcuna ripartizione di valore come per la formalità n° 3, in quanto sono esattamente identificabili i beni realizzati nella particella oggetto di ipoteca. Inoltre, tale formalità è oggetto di insinuazione n° 46.

Data: 12/06/2017 - n. T379591 - Richiedente: Telematico

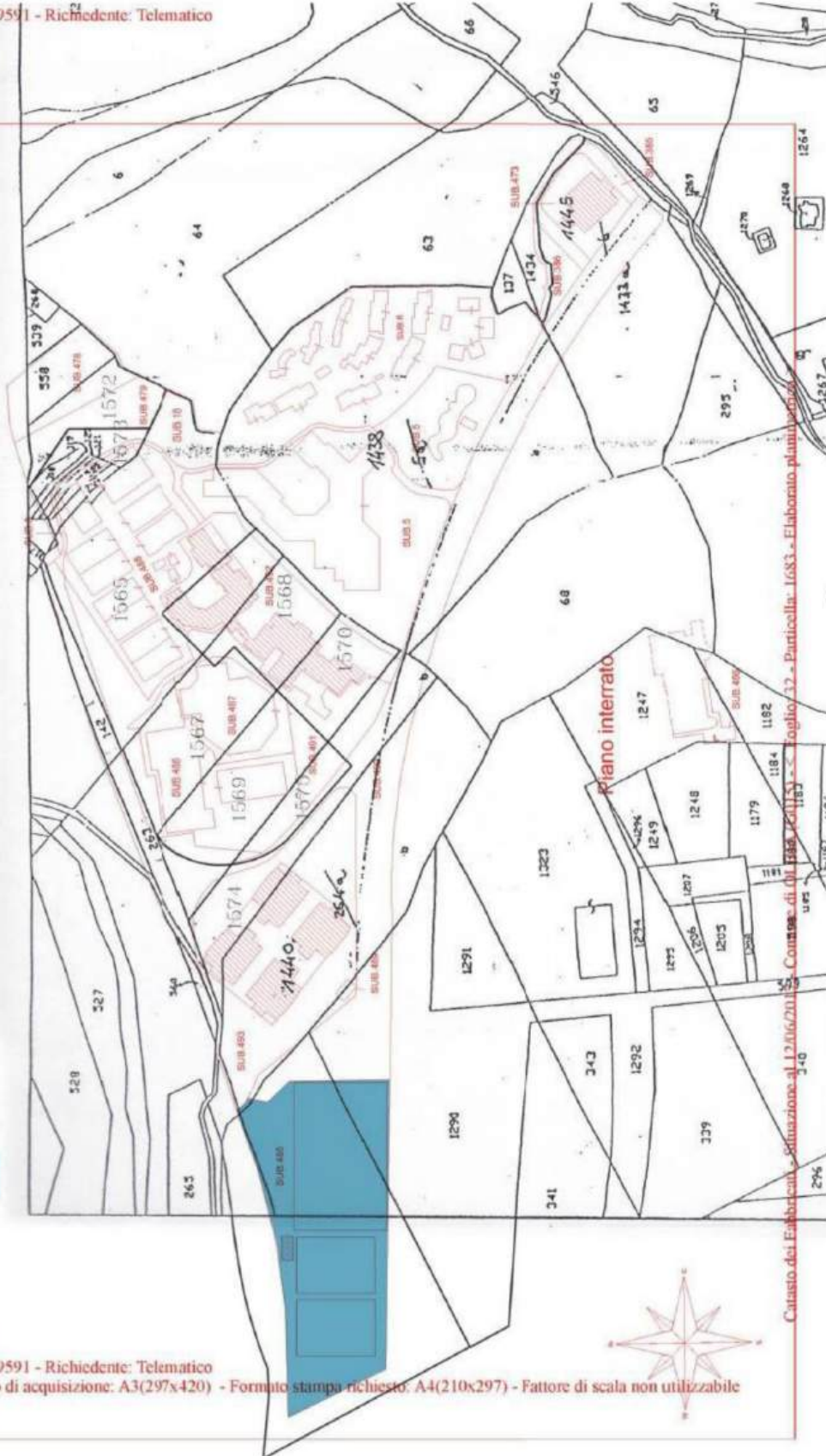
ALL. 30.1

N.B. Rappresentazione grafica approssimata ricostruita da vecchie copie in scale diverse

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: ANTONIO NIZIO	Intervento all'atto: OMMUNITA'	Prov. BARBASTI	R. 02889
Comune di: OLBIA	Sezione:	Foglio: 32	Particella n.: 1212/001	464
Identificazione grafica del subaltero			Tip. Mappale n. 250070 del 15/10/2008 Scala 1:1000	

Ipoteca volontaria del 31/01/2012

Pianoferra



Data: 12/06/2017 - n. T379591 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Sassari

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/06/2017 - Comune di OLBIA - Foglio 32 - Particella: 1683 - Elaborato planimetrico

 **ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI**
N. 5979 Dott. Ing. GIANMARCO PILO

65. Nota di Iscrizione (contro):

Presentazione n° 47 del 27/07/2012,

Registro Particolare n° 837, Registro Generale n° 6835;

Tipo di Atto: "IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO", Atto Giudiziario del 20/02/2012, repertorio n° 1007;

Immobili:

N.C.E.U. del comune di Olbia:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 75;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 84;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 109;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 110;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 111;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 133;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 135;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 164;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 165;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 168;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 169;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 170;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 184;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 317;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 345;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 346;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 354;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 355;

Si precisa il fatto che nel riparto finale verranno calcolate le percentuali solo ed esclusivamente degli immobili già oggetto di vendita fallimentare, escludendo al momento gli immobili ricompresi nelle torri in quanto oggetto futuro di apposita relazione di stima Inoltre, tale formalità è oggetto di insinuazione n° 133.

71. Nota di Iscrizione (contro):

Presentazione n° 37 del 10/05/2022,

Registro Particolare n° 654, Registro Generale n° 5105;

Tipo di Atto: "IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO", Rogito Notaio Dott. [REDACTED] del 07/05/2002, repertorio n° 183777;

Formalità di riferimento: Iscrizione del 20/05/2002, R.P. n° 607.

Immobili:

N.C.T. del comune di Olbia:

- [REDACTED];

(identificativo dell'immobile nella formalità precedente [REDACTED]).

N.C.E.U. del comune di Olbia:

- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 109;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 110;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 111;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 133;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 135;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 164;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 165;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 168;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 169;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 170;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 184;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 187;

- [REDACTED]

■ [REDACTED]

- [REDACTED]
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 317;
- [REDACTED];
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 340;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 341;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 345;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 346;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 354;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 355;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 363;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 372;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 373;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 374;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 375;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 376;
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED];
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 75;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 76;
- [REDACTED]

- [redacted]
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 84;
- [redacted]

Identificativi di tutti gli immobili sopra riportati, nella formalità precedente:

N.C.T. del comune di Olbia:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

A favore:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

- [redacted]
- [redacted]

Ulteriori informazioni: CON MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE SOCIALE TRASCRITTO IN DATA 28/12/2012 N N. 10818/7701 LA SOCIETA' [REDACTED]

[REDACTED] GIUSTA VARIAZIONE DEL 05/12/ 2012 (GIA' GEOCENTER SRL VARIAZIONE DEL 14/05/2007) EVINCENTE DALLA VISURA CAMERALE NUMERO REA SS/112329 (CCIAA DI COMPETENZA SASSARI) I TERRENI AL FG. 32 P. LLA 318, P.LLA 319, P.LLA 1573, P.LLA 320, P.LLA 321, P.LLA 322, P.LLA 1438, P.LLA 1565, P.LLA 266 RISULTANO SOPPRESSI ED UNITI ALLA P.LLA 1683 SULLA QUALE È STATO EDIFICATO IL FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE I BENI INDICATI NEL QUADRO B. I TERRENI AL FG. 32 P.LLA 1569, P.LLA 1575, P.LLA 1567 RISULTANO SOPPRESSI ED UNITI ALLA P.LLA 1647 CHE A SUA VOLTA È STATA SOPPRESSA ED UNITA ALLA P.LLA 1683 SULLA QUALE È STATO EDIFICATO IL FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE I BENI INDICATI NEL QUADRO B. CON ANNOTAMENTO DI RESTRIZIONE DEI BENI DEL 27/02/2007 NN. 2833/723 VENIVA LIBERATO IL BENE AL FG. 32 P.LLA 1683 SUB. 6. CON ANNOTAMENTO DI RESTRIZIONE DEI BENI DEL 28/09/2020 NN. 7056/1108 VENIVANO LIBERATI I BENI AL FG. 32 P.LLA 1683 SUB. 117 E SUB. 156.

La formalità sopra riportata corrisponde al rinnovo del mutuo originale del 2002. Si precisa il fatto che tale rinnovo è stato eseguito in tre formalità differenti (la n° 71 sopra riportata, e la n° 72 e 73 riportate nel seguito), tutte e tre con gli stessi soggetti a favore, come nella formalità originaria. Inoltre, nella formalità n° 71, oltre agli identificativi catastali originali, ovvero gran parte dei terreni sui quali sorge la maggioranza del complesso edilizio, sono stati inglobati alcuni identificativi di proprietà della ditta fallita, i quali sono stati edificati in particelle non oggetto del mutuo originale del 2002. Gli immobili inglobati nel rinnovo dell'ipoteca ma esterni alla formalità di riferimento sono le quattro torri a destinazione direzionale, edificate nelle particelle originali 1440 (ex 264/a) e 1441 (ex 526/a). Tali identificativi sono stati soppressi e frazionati nel tempo, accorpando tutta l'area sulla quale sorge l'intero compendio immobiliare in un'unica particella ovvero la 1683, e attribuendo diversi subalterni alle diverse zone e ai diversi fabbricati realizzati nel tempo. L'area sulla quale sono state edificate le quattro torri, ad esempio, è stata identificata in passato dai subalterni 19 e 20.

Proprio il subalterno 20 è oggetto di ipoteca relativa alla formalità n° 13 del 11/08/2006 a favore di [REDACTED] riportata nel presente elenco nonché all'interno dell'Allegato B – Ispezioni ipotecarie e corrisponde alla porzione di terreno sulla quale sorge la Torre 2 e la Torre 3. Inoltre, si sottolinea come a tale formalità non corrisponde alcuna insinuazione. Mentre, come anticipato in precedenza, il presente rinnovo relativo al mutuo originale del 2002, identificato dalla formalità n° 71, è stato esteso anche ai subalterni relativi a tre delle quattro Torri sopra menzionate, rispettivamente Torre 1, 2 e 4. Questa estensione di immobili è stata “giustificata” nel quadro D della formalità n° 71, in riferimento al fatto che i terreni oggetto del mutuo originale e i terreni non compresi nella stessa formalità, sono stati nel tempo uniti in un'unica particella, ovvero la 1683.

72. Nota di Iscrizione (contro):

Presentazione n° 1 del 16/05/2022,

Registro Particolare n° 683, Registro Generale n° 5373;

Tipo di Atto: “IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO”, Rogito Notaio Dott. [REDACTED] del 07/05/2002, repertorio n° 183777;

Formalità di riferimento: Iscrizione del 20/05/2002, R.P. n° 607.

Immobili:

N.C.T. del comune di Olbia:

Unità negoziale n° 1

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

Unità negoziale n° 3

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

A favore:

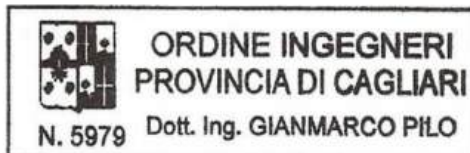
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted] Diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 4.

Contro:

- [redacted]
- [redacted] Diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Ulteriori informazioni: CON LA PRESENTE SI CHIEDE LA RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 20/05/2002 AI NN. 5207/607. ATTUALI DETENTORI DEL CREDITO SONO: - [redacted]

[redacted] TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 20/05/2002 AI NN. 5207/607, CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO.LA PRESENTE IN ESENZIONE AI SENSI DEL D.P.R. N. 601/197 3. A



- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Unità negoziale n° 2

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Unità negoziale n° 3

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

Unità negoziale n° 4

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

A favore:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]. Diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 4.

Contro (Diritto di proprietà relativamente a tutte le unità negoziali):

- [redacted]
- [redacted] Diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente a tutte le unità negoziali;

- [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED]

Ulteriori informazioni: CON LA PRESENTE SI CHIEDE LA RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 20/05/2002 AI NN. 5207/607. ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO È: - [REDACTED]

[REDACTED] TITOLO GIÀ DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE IN DATA 20/05/2002 AI NN. 5207/607, CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO. LA PRESENTE IN ESENZIONE AI SENSI DEL D.P.R. N. 601/1973. A MARGINE DELLA SUDETTA ISCRIZIONE RISULTANO I SEGUENTI ANNOTAMENTI: ANNOTAZIONE PRESENTATA IL 22/07/2004 REGISTRO PARTICOLARE N. 1300 REGISTRO GENERALE N. 8224 TIPO DI ATTO: 0818 - QUIETANZA E CONFERMA ANNOTAZIONE PRESENTATA IL 27/02/2007 REGISTRO PARTICOLARE N. 723 REGISTRO GENERALE N. 2833 TIPO DI ATTO: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI (CON CUI È STATO ESCLUSO IL SUB 6) ANNOTAZIONE PRESENTATA IL 28/09/2020 REGISTRO PARTICOLARE N. 1108 REGISTRO GENERALE N.7056 TIPO DI ATTO: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI (CON CUI SONO STATI ESCLUSI I SUB 117 E 156) SI RINNOVA CONTRO [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] DA TEMPIO PAUSANIA IN DATA 29/11/2012, REP. 77394, TRASCRITTO IL 28/12/2012 AI NN.10818/7701, CON IL QUALE LA SOCIETÀ' [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]



CON DELI BERA DELL'ASSEMBLEA STRAORDINARIA DEI SOCI IN DATA 19 APRILE 2007, DI CUI AL VERBALE REDATTO DAL NOTAIO DOTT. [REDACTED] PARI DATA N. 206.823 DI REP. REG.TO A OLBIA IN DATA 8 MAGGIO 2007 AL N. 261 SERIE IT, DEBITAMENTE ISCRITTO PRESSO IL COMPETENTE REGISTRO DELLE IMPRESE); 1) SI RINNOVA ANCHE CONTRO [REDACTED] (SEDE MILANO), ATTUALE PROPRIETARIA DEI SUB.387-439-469-55-56-85-102-103-297-298-299- 300-301-306-307-129-174, NONCHE' DELLA QUOTA DI 12,05/1000 DEL SUB.473 , IN VIRTU' DI ATTO DI TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] DA MILANO IN DATA 23/04/2014, REP. 28299, TRASCritto IL 28/04/2014 AI NN. 2916/2083 2) SI RINNOVA ANCHE CONTRO [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Di seguito si riportano alcune tabelle riepilogative relative alle formalità pregiudizievoli sopra analizzate, indicando il numero progressivo della formalità stessa, riferito all'elenco sintetico ufficiale, i dati di ciascuna formalità, i soggetti coinvolti a favore e gli immobili interessati, oltre ad eventuali note significative come, ad esempio, le restrizioni di beni.

Numero Formalità	Dati Formalità	Soggetti a Favore	Immobili gravati	Note
3	<p>IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO</p> <p>-</p> <p>Iscrizione del 20/05/2002 R.P. 607 – R.G. 5207 Atto del 07/05/2002 Rep. 183777</p>	[REDACTED]	<p>N.C.T. Foglio 32 Particelle: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]</p>	<p>Annotazione n° 102 del 27/02/2007 Restrizione di beni dell'immobile identificato al N.C.E.U. di Olbia Foglio 32, particella 1683, Sub. 6</p> <p>Annotazione n° 1108 del 28/09/2020 Restrizione di beni degli immobili identificati al N.C.E.U. di Olbia Foglio 32, particella 1683, Sub. 117 e 156</p>
8	<p>IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO</p> <p>-</p> <p>Iscrizione del 27/04/2004 R.P. 681 – R.G. 4636 Atto del 23/04/2004 Rep. 193421</p>	[REDACTED]	<p>N.C.E.U. Foglio 32 Particelle: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]</p> <p>N.C.T. Foglio 32 Particelle: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]</p>	<p>Annotazione n° 25 del 08/08/2007 Restrizione di beni dell'immobile identificato al N.C.E.U. di Olbia Foglio 32, particella 1683, Sub. 6</p> <p>Annotazione n° 1108 del 28/09/2020 Restrizione di beni degli immobili identificati al N.C.E.U. di Olbia Foglio 32, particella 1683, Sub. 117 e 156</p>
10	<p>IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO SCADUTO</p> <p>-</p> <p>Iscrizione del 15/11/2005 R.P. 2300 – R.G. 12774 Atto del 11/10/2005 Rep. 27071/14756</p>	[REDACTED]	[REDACTED]	

Numero Formalità	Dati Formalità	Soggetti a Favore	Immobili gravati	Note
13	<p>IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO -</p> <p>Iscrizione del 11/08/2006 R.P. 1840 – R.G. 11444 Atto del 04/08/2006 Rep. 134082/31717</p>	[REDACTED]	[REDACTED]	Presenti diverse restrizioni di beni ma al momento non analizzate in quanto a tale formalità non corrisponde alcuna insinuazione
36	<p>IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI MUTUO -</p> <p>Iscrizione del 23/10/2007 R.P. 2433 – R.G. 12817 Atto del 22/10/2007 Rep. 87008/21957</p>	[REDACTED]	<p>N.C.E.U. Foglio 32 Particelle: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]</p>	
48	<p>IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE DI IPOTECA -</p> <p>Iscrizione del 11/04/2008 R.P. 686 – R.G. 4252 Atto del 01/04/2008 Rep. 209234/41610</p>	[REDACTED]	<p>N.C.E.U. Foglio 32 Particelle: [REDACTED]</p>	
55	<p>IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO -</p> <p>Iscrizione del 13/01/2009 R.P. 33 – R.G. 298 Atto del 09/01/2009 Rep. 91274/24757</p>	[REDACTED]	<p>N.C.E.U. Foglio 32 Particelle: [REDACTED] [REDACTED]</p>	

Numero Formalità	Dati Formalità	Soggetti a Favore	Immobili gravati	Note
58	IPOTECA LEGALE derivante da DERIVANTE DA ISCRIZIONE A RUOLO ART 77 DPR 602/73 - Iscrizione del 10/01/2011 R.P. 32 – R.G. 228 Atto Amministrativo del 10/12/2010 Rep. 111001/2010	[REDACTED]	N.C.E.U. Foglio 32 Particelle: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	
63	IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI OBBLIGAZIONE CONTRATTUALI - Iscrizione del 31/01/2012 R.P. 88 – R.G. 929 Atto del 27/01/2012 Rep. 216118/46652	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	
65	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Iscrizione del 27/07/2012 R.P. 837 – R.G. 6835 Atto del 20/02/2012 Rep. 1007	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	

Numero Formalità	Dati Formalità	Soggetti a Favore	Immobili gravati	Note
65	<p>IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO</p> <p>-</p> <p>Iscrizione del 27/07/2012 R.P. 837 – R.G. 6835 Atto del 20/02/2012 Rep. 1007</p>	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>	<p>N.C.E.U. Foglio 32</p> <p>Particelle:</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>1683 Sub. 75</p> <p>1683 Sub. 84</p> <p>1683 Sub. 109</p> <p>1683 Sub. 110</p> <p>1683 Sub. 111</p> <p>1683 Sub. 133</p> <p>1683 Sub. 135</p> <p>1683 Sub. 164</p> <p>1683 Sub. 165</p> <p>1683 Sub. 168</p> <p>1683 Sub. 169</p> <p>1683 Sub. 170</p> <p>1683 Sub. 184</p> <p>1683 Sub. 317</p> <p>1683 Sub. 345</p> <p>1683 Sub. 346</p> <p>1683 Sub. 354</p> <p>1683 Sub. 355</p> <p>1683 Sub. 363</p> <p>1683 Sub. 374</p> <p>1683 Sub. 375</p> <p>1683 Sub. 376</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>1683 Sub. 76</p> <p>1683 Sub. 187</p> <p>1683 Sub. 372</p> <p>1683 Sub. 373</p>	

Numero Formalità	Dati Formalità	Soggetti a Favore	Immobili gravati	Note
71	<p data-bbox="288 555 517 815">IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO</p> <p data-bbox="288 869 517 1016">Iscrizione del 10/05/2022 R.P. 654 – R.G. 5105 Atto del 07/05/2002 Rep. 183777</p> <p data-bbox="288 1070 517 1173">Formalità di riferimento: Iscrizione del 20/05/2002 R.P. n° 607</p>	<p data-bbox="587 674 858 696">[REDACTED]</p> <p data-bbox="644 719 804 741">[REDACTED]</p> <p data-bbox="571 792 874 815">[REDACTED]</p> <p data-bbox="612 869 836 891">[REDACTED]</p> <p data-bbox="571 949 879 972">[REDACTED]</p> <p data-bbox="571 994 879 1016">[REDACTED]</p> <p data-bbox="608 1032 842 1055">[REDACTED]</p>	<p data-bbox="938 309 1070 331">[REDACTED]</p> <p data-bbox="938 344 1070 367">[REDACTED]</p> <p data-bbox="954 383 1054 405">[REDACTED]</p> <p data-bbox="938 421 1070 443">[REDACTED]</p> <p data-bbox="938 465 1070 488">1683 Sub. 75</p> <p data-bbox="938 501 1070 524">1683 Sub. 76</p> <p data-bbox="938 539 1070 562">[REDACTED]</p> <p data-bbox="938 577 1070 600">[REDACTED]</p> <p data-bbox="938 622 1070 645">1683 Sub. 84</p> <p data-bbox="938 658 1070 680">[REDACTED]</p> <p data-bbox="911 719 1098 981">Identificativi di tutti gli immobili sopra riportati, nella formalità precedente: N.C.T. Foglio 32 Particelle:</p> <p data-bbox="979 987 1023 1010">■</p> <p data-bbox="979 1025 1023 1048">■</p> <p data-bbox="979 1064 1023 1086">■</p> <p data-bbox="979 1102 1023 1124">■</p> <p data-bbox="979 1140 1023 1162">■</p> <p data-bbox="979 1178 1023 1200">■</p> <p data-bbox="979 1216 1023 1238">■</p> <p data-bbox="979 1254 1023 1276">■</p> <p data-bbox="979 1292 1023 1314">■</p> <p data-bbox="979 1330 1023 1352">■</p> <p data-bbox="979 1368 1023 1391">■</p> <p data-bbox="979 1406 1023 1429">■</p> <p data-bbox="979 1444 1023 1467">■</p>	<p data-bbox="1193 734 1374 801">Rinnovo del mutuo originale del 2002.</p> <p data-bbox="1198 853 1369 875">Formalità contro:</p> <p data-bbox="1155 891 1406 913">[REDACTED]</p> <p data-bbox="1177 929 1385 952">[REDACTED]</p>

Di seguito si riportano ulteriori tabelle nelle quali viene indicato il numero e i dati della formalità di riferimento, oltre agli immobili coinvolti, associando agli identificativi catastale i fabbricati corrispondenti.

Numero Formalità	Dati Formalità	Identificativi gravati	Fabbricati corrispondenti
3	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - Iscrizione del 20/05/2002 R.P. 607 – R.G. 5207 Atto del 07/05/2002 Rep. 183777	N.C.T. Foglio 32 Particelle:	
		[REDACTED]	
		[REDACTED]	
		[REDACTED]	
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	
		[REDACTED]	
		[REDACTED]	
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]		

Numero Formalità	Dati Formalità	Identificativi gravati	Fabbricati corrispondenti
8	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - Iscrizione del 27/04/2004 R.P. 681 – R.G. 4636 Atto del 23/04/2004 Rep. 193421	N.C.E.U. Foglio 32 Particelle:	
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		N.C.T. Foglio 32 Particelle:	
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	
		[REDACTED]	
		[REDACTED]	
		[REDACTED]	
		[REDACTED]	
[REDACTED]			

Numero Formalità	Dati Formalità	Identificativi gravati	Fabbricati corrispondenti
10	IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO SCADUTO - Iscrizione del 15/11/2005 R.P. 2300 – R.G. 12774 Atto del 11/10/2005 Rep. 27071/14756	N.C.T. Foglio 32 [REDACTED]	[REDACTED]

Numero Formalità	Dati Formalità	Identificativi gravati	Fabbricati corrispondenti
13	IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Iscrizione del 11/08/2006 R.P. 1840 – R.G. 11444 Atto del 04/08/2006 Rep. 134082/31717	N.C.E.U. Foglio 32 Particella [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]

Numero Formalità	Dati Formalità	Identificativi gravati	Fabbricati corrispondenti
36	IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI MUTUO - Iscrizione del 23/10/2007 R.P. 2433 – R.G. 12817 Atto del 22/10/2007 Rep. 87008/21957	N.C.E.U. Foglio 32 Particelle:	
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
		[REDACTED]	
		[REDACTED]	
		[REDACTED]	
		[REDACTED]	
		[REDACTED]	

Numero Formalità	Dati Formalità	Identificativi gravati	Fabbricati corrispondenti
48	<p>IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE DI IPOTECA - Iscrizione del 11/04/2008 R.P. 686 – R.G. 4252 Atto del 01/04/2008 Rep. 209234/41610</p>	<p>N.C.E.U. Foglio 32 Particella [REDACTED] [REDACTED]</p>	[REDACTED]

Numero Formalità	Dati Formalità	Identificativi gravati	Fabbricati corrispondenti
55	<p>IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO - Iscrizione del 13/01/2009 R.P. 33 – R.G. 298 Atto del 09/01/2009 Rep. 91274/24757</p>	<p>N.C.E.U. Foglio 32 Particelle:</p>	
		<p>[REDACTED] [REDACTED]</p>	[REDACTED]

Numero Formalità	Dati Formalità	Identificativi gravati	Fabbricati corrispondenti
58	IPOTECA LEGALE derivante da DERIVANTE DA ISCRIZIONE A RUOLO ART 77 DPR 602/73 - Iscrizione del 10/01/2011 R.P. 32 – R.G. 228 Atto Amministrativo del 10/12/2010 Rep. 111001/2010	N.C.E.U. Foglio 32 Particelle:	
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]

Numero Formalità	Dati Formalità	Identificativi gravati	Fabbricati corrispondenti
63	IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI OBBLIGAZIONE CONTRATTUALI - Iscrizione del 31/01/2012 R.P. 88 – R.G. 929 Atto del 27/01/2012 Rep. 216118/46652	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]

Numero Formalità	Dati Formalità	Identificativi gravati	Fabbricati corrispondenti
65	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Iscrizione del 27/07/2012 R.P. 837 – R.G. 6835 Atto del 20/02/2012 Rep. 1007	N.C.T. Foglio 32 Particelle:	
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	
		[REDACTED]	
		[REDACTED]	
		N.C.E.U. Foglio 32 Particelle:	
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
		[REDACTED]	
		[REDACTED]	
		[REDACTED]	
		[REDACTED]	
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	
		[REDACTED]	
		[REDACTED]	

Numero Formalità	Dati Formalità	Identificativi gravati	Fabbricati corrispondenti
65	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Iscrizione del 27/07/2012 R.P. 837 – R.G. 6835 Atto del 20/02/2012 Rep. 1007	1683 Sub. 111	Posto auto coperto Torre 1
		1683 Sub. 133	Posti auto coperti Torre 2
		1683 Sub. 135	
		1683 Sub. 164	
		1683 Sub. 165	
		1683 Sub. 168	
		1683 Sub. 169	
		1683 Sub. 170	Posti auto coperti Torre 4
		1683 Sub. 184	
		1683 Sub. 317	
		1683 Sub. 345	
		1683 Sub. 346	Deposito Torre 4
		1683 Sub. 354	Lastrico solare Torre 1
		1683 Sub. 355	
1683 Sub. 363			

Numero Formalità	Dati Formalità	Identificativi gravati	Fabbricati corrispondenti
65	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Iscrizione del 27/07/2012 R.P. 837 – R.G. 6835 Atto del 20/02/2012 Rep. 1007	1683 Sub. 374	Unità in corso di costruzione Torre 1
		1683 Sub. 375	
		1683 Sub. 376	
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	
		[REDACTED]	
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	
		1683 Sub. 76	Posto auto coperto Torre 1
		1683 Sub. 187	Deposito Torre 2
		1683 Sub. 372	Posto auto coperto Torre 4
		1683 Sub. 373	

Numero Formalità	Dati Formalità	Identificativi gravati	Fabbricati corrispondenti
71	<p style="text-align: center;">IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO</p> <p style="text-align: center;">-</p> <p>Iscrizione del 10/05/2022 R.P. 654 – R.G. 5105 Atto del 07/05/2002 Rep. 183777</p> <p style="text-align: center;">-</p> <p>Formalità di riferimento: Iscrizione del 20/05/2002 R.P. n° 607</p>	N.C.T. Foglio 32 Particelle:	
		[REDACTED]	[REDACTED]
		N.C.E.U. Foglio 32 Particelle:	
		1683 Sub. 109	Posti auto coperti Torre 1
		1683 Sub. 110	
		1683 Sub. 111	
		1683 Sub. 133	Posti auto coperti Torre 2
		1683 Sub. 135	
		1683 Sub. 164	
		1683 Sub.165	
		1683 Sub. 168	
		1683 Sub. 169	Deposito Torre 2
		1683 Sub. 170	
		1683 Sub. 184	
1683 Sub. 187			

Numero Formalità	Dati Formalità	Identificativi gravati	Fabbricati corrispondenti
71	IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - Iscrizione del 10/05/2022 R.P. 654 – R.G. 5105 Atto del 07/05/2002 Rep. 183777 - Formalità di riferimento: Iscrizione del 20/05/2002 R.P. n° 607	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		1683 Sub. 317	Posto auto coperto Torre 4
		1683 Sub. 340	Posti auto coperti Torre 4
		1683 Sub. 341	
		1683 Sub. 345	
		1683 Sub. 346	
		1683 Sub. 354	Deposito Torre 4
		1683 Sub. 355	
		1683 Sub. 363	Lastrico solare Torre 1
		1683 Sub. 372	Posto auto coperto Torre 4
		1683 Sub. 373	
		1683 Sub. 374	Unità in corso di costruzione Torre 1
1683 Sub. 375			
1683 Sub. 376			

Numero Formalità	Dati Formalità	Identificativi gravati	Fabbricati corrispondenti
71	IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - Iscrizione del 10/05/2022 R.P. 654 – R.G. 5105 Atto del 07/05/2002 Rep. 183777 - Formalità di riferimento: Iscrizione del 20/05/2002 R.P. n° 607	[REDACTED]	
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
	1683 Sub. 75	Posti auto coperti Torre 1	
	1683 Sub. 76		
	[REDACTED]		
		[REDACTED]	

Numero Formalità	Dati Formalità	Identificativi gravati	Fabbricati corrispondenti
71	IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - Iscrizione del 10/05/2022 R.P. 654 – R.G. 5105 Atto del 07/05/2002 Rep. 183777 - Formalità di riferimento: Iscrizione del 20/05/2002 R.P. n° 607	1683 Sub. 84 [REDACTED]	Posti auto coperti Torre 1

Numero Formalità	Dati Formalità	Identificativi gravati	Fabbricati corrispondenti
72	IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - Iscrizione del 16/05/2022 R.P. 683 – R.G. 5373 Atto del 07/05/2002 Rep. 183777 - Formalità di riferimento: Iscrizione del 20/05/2002 R.P. n° 607	N.C.T. Foglio 32 Particelle:	
		██████	
		██████	
		██████	██████████
		██████	████████████████████
		██████	██████████
		██████	
		██████	
		██████	
		██████	██████████
		██████	██████████
		██████	████████████████████
		██████	

Numero Formalità	Dati Formalità	Identificativi gravati	Fabbricati corrispondenti
73	IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - Iscrizione del 16/05/2022 R.P. 684 – R.G. 5374 Atto del 07/05/2002 Rep. 183777 - Formalità di riferimento: Iscrizione del 20/05/2002 R.P. n° 607	N.C.T. Foglio 32 Particelle:	
		[REDACTED]	
		[REDACTED]	
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]

Nelle pagine precedenti lo scrivente ha analizzato schematicamente le trascrizioni pregiudizievoli che gravano nel complesso edilizio oggetto del presente approfondimento tecnico ipocatastale. Alla luce di quanto sopra riportato, si ritengono doverose alcune considerazioni.

Come anticipato nel capitolo 2 del presente Allegato, la ditta [REDACTED]

[REDACTED] entrò in possesso dei terreni a più riprese, sui quali realizzò l'interno complesso edilizio. Il primo atto di compravendita risale al 31/03/2000, stipulato dal Notaio Dott. [REDACTED] in Olbia, Rep. 333714. Questa prima compravendita ricomprende il maggior numero di terreni che compongono l'attuale complesso edilizio, ovvero le particelle identificate al N.C.T. di Olbia al Foglio 32, Particella 318, 319 (ex 319/a), 559 (ex 312), 320, 321 (ex 321/a), 322 (ex 3/o), 558 (ex 311/c), 1438 (ex 5/a), 525, 1442 (ex 526/a), 524, 523, 266, 1445 (ex 1433/b), 1440 (ex 264/a). La compravendita sopra menzionata risulta trascritta in data 10/04/2000, R.P. n° 1797, R.G. 2602, e a tale trascrizione corrisponde un'annotazione, la n° 634 del 03/04/2009, relativa alla "cancellazione parziale di condizione risolutiva", consultabile nell'Allegato B.15 ricompreso nel più ampio Allegato B – Ispezioni ipotecarie. Di seguito si riportano le informazioni contenute nel quadro D della sopracitata annotazione:

"Il [REDACTED] ha dato atto del mancato verificarsi della condizione risolutiva apposta nella compravendita, ha dichiarato di revocare parzialmente, ad ogni effetto di legge, ha revocato parzialmente la clausola condizionale. In conseguenza del mancato verificarsi della condizione risolutiva, la predetta clausola condizionale cessa di produrre i propri effetti, anche retroattivamente ai fini di cui agli articoli 1357 e 1358 del codice civile, dovendosi intendere quindi la proprietà dell'immobile oggetto di vendita essersi trasferita, a tutti gli effetti, fatta eccezione per le particelle di terreno individuate al catasto dei terreni del comune di Olbia, al Foglio n. 32 Mappali 558 e 559 sin dalla data del 31 marzo 2000 in capo alla medesima società [REDACTED] Pertanto, il mancato avveramento della suddetta condizione risolutiva, comporta la parziale revoca della predetta clausola condizionale apposta all'articolo 4 del predetto atto di vendita autenticato nelle firme dal Dottor [REDACTED], notaio alla residenza di Olbia, in data 31 marzo 2000, Repertorio n.33.714, rimanendo comunque invariate tutte le altre prescrizioni ed i vincoli contrattuali di cui alla predetta vendita che le parti hanno convenuto e confermato oggi di voler osservare integralmente.

Il [REDACTED] ha prestato il loro più ampio consenso alla parziale cancellazione della condizione risolutiva, ai sensi dell'art. 2668, comma 3, C.C., dalla nota di trascrizione in data 10 Aprile 2000 ai numeri 2.602 di Reg. Gen. e 1.797 di Reg. Part., relativa al suddetto atto di compravendita, con esonero per il conservatore dell'Agenzia del Territorio di Sassari sezione staccata di Tempio Pausania da ogni responsabilità al riguardo, relativamente agli immobili distinti nel catasto dei terreni del comune di Olbia al Foglio 32, Particelle 318, 319, 320, 321, 322, 1438, 525, 1442, 524, 523, 266, 1445 e 1440; rimanendo ferma ed impregiudicata sugli immobili individuati al catasto dei terreni del comune di Olbia al Foglio 32, Particelle 558 e 559, sulle quali la condizione risolutiva predetta continua a gravare."

Da queste informazioni si evince il fatto che la cancellazione della condizione risolutiva è parziale, ed è relativa a tutti gli immobili presenti nell'atto originale, ad esclusione delle particelle 558 e 559, sulle quali tale condizione continua a gravare. Questo fa sì che la proprietà dei terreni identificati delle particelle 558 e 559 non risulti a tutti gli effetti trasferita dal [REDACTED]

[REDACTED] La retrocessione di tali particelle è avvenuta nel mese di aprile del 2009. Queste particelle, nel frattempo, avevano subito delle variazioni catastali tali da cambiarne l'identificativo. Inoltre, tali terreni, sono stati oggetto di ipoteche volontarie nel periodo antecedente all'annotazione sopra analizzata, la quale annulla il trasferimento di proprietà in favore della società [REDACTED] Precisamente, le formalità di riferimento sono la n° 48 (ipoteca volontaria del 01/04/2008) e la n° 55 (ipoteca volontaria del 09/01/2009), oltre all'ipoteca Giudiziale, identificata dalla formalità n° 65 del 20/02/2012. Gli identificativi più recenti dei terreni oggetto di tale precisazione sono: Particella 1683, Subalterni 18, 478 e 479.

Un'altra doverosa precisazione è relativa ai terreni sui quali sorgono le quattro torri destinate a centro direzionale. I terreni originali corrispondono alla Particella 1440 (ex 264/a) e parzialmente alla Particella 1442 (ex 526/a) del Foglio 32 del N.C.T. del comune di Olbia. Si sottolinea come questi identificativi non vengono mai citati nei vari mutui aperti dalla società in oggetto, tranne che per il mutuo trascritto in data 11/08/2006, corrispondente con la formalità n° 13. In questa iscrizione viene indicata la particella 1683, subalterno 20. Tale identificativo corrisponde ad una parte delle particelle 1440 e 1442, in quanto, nel tempo, a seguito di diverse variazioni catastali, tali terreni hanno acquisito differenti identificativi.

Lo scrivente ribadisce il fatto che il Sub. 20 corrisponde all'area urbana dove sorgono le torri 2 e 3 e che prima della formalità n° 13 del 11/08/2006, tali terreni non furono mai oggetto di ipoteca. Si precisa ulteriormente che per tale ipoteca, al momento, non risulta alcuna insinuazione da parte della [REDACTED] o di sua avente causa. Nel proseguo della trattazione lo scrivente andrà ad analizzare il rinnovo del mutuo originale del 2002, e a tale proposito si anticipa il fatto che nonostante la suddetta banca non abbia attivato alcuna insinuazione sull'ipoteca del 2006 relativa al terreno sul quale sorgono due delle quattro torri a destinazione direzionale, tali immobili risultano inseriti in una delle tre formalità relative al rinnovo del mutuo, nonostante in quello originale non veniva citato alcun terreno in cui attualmente ricadono le quattro torri.

Un altro doveroso approfondimento, come sopra anticipato, è legato al rinnovo del mutuo originale stipulato con atto del Notaio [REDACTED] in data 07/05/2002, repertorio n° 183777, oggetto della formalità n° 3 – Iscrizione del 20/05/2002, R.P. n° 607, R.G. 5207. In tale ipoteca venivano riportati gran parte dei terreni acquistati dalla società “[REDACTED] [REDACTED], sui quali è stato edificato il complesso edilizio in oggetto, ovvero le particelle 318, 319 (ex 319/a), 1573 (ex 559/b), 320, 321 (ex 321/a), 322 (ex 3/o), 1438 (ex 5/a), 1569 (ex 525/a), 1575 (ex 1442/b), 1567 (ex 524/a), 1565 (ex 523/a) e 266. Il rinnovo del mutuo originale del 2002, identificato nella formalità n° 3, è avvenuto nell'anno 2022 con tre formalità differenti, precisamente identificate nelle formalità n° 71, 72 e 73 riportate nell'elenco analizzato nelle pagine precedenti. Nella prima formalità (n° 71), relativa all'iscrizione del 10/05/2022, R.P. 654, R.G. 5105, sono presenti gli identificativi del N.C.E.U. di Olbia legati al [REDACTED] [REDACTED], oltre a diversi immobili ricompresi all'interno delle torri 1, 2 e 4. Questi ultimi immobili non risultano indicati nel mutuo originale del 2002, compresi i terreni nei quali sono stati edificati. Nella seconda formalità (n° 72) e nella terza formalità (n° 73), relative rispettivamente alle iscrizioni del 16/05/2022 R.P. 683, R.G. 5373 e R.P. 684, R.G. 5374, invece, sono indicati i terreni sul quale è stato edificato gran parte del complesso edilizio in oggetto, in particolare il [REDACTED] [REDACTED], i quali coincidono con gli identificativi presenti nel mutuo originale del 2002. Si precisa ulteriormente il fatto che tutte le tre formalità legate al rinnovo del mutuo originale del 2002 sopra menzionato, hanno come soggetti a favore le stesse quattro banche concessionarie del mutuo originario.

4. CONFRONTO TRA LE IPOTECHE E LE INSINUAZIONI

All'interno del presente capitolo, lo scrivente intende fornire un confronto tra i vari gravami presenti nell'intero complesso immobiliare e le insinuazioni dei creditori all'interno del fallimento della [REDACTED]. Nelle tabelle riportate di seguito, verrà indicato il numero progressivo dell'insinuazione e il creditore richiedente, a questi dati verranno associate le formalità di riferimento con gli identificativi ricompresi, indicando i relativi immobili corrispondenti. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato A – Elaborati grafici, all'interno del quale lo scrivente ha rappresentato graficamente il perimetro relativo a mutui e alle relative insinuazioni oggetto di tale studio, in un'apposita sovrapposizione tra le mappe catastali originali e quelle più recenti, la quale comprende inoltre la rappresentazione dei fabbricati che insistono sui terreni oggetto di ipoteche.

Numero cronologico insinuazione	Creditore	Formalità di riferimento	Identificativi corrispondenti	Immobili corrispondenti
46	[REDACTED]	N° 63 IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI OBBLIGAZIONE CONTRATTUALI - Iscrizione del 31/01/2012 R.P. 88 – R.G. 929 Atto del 27/01/2012 Rep. 216118/46652	[REDACTED]	[REDACTED]

Numero cronologico insinuazione	Creditore	Formalità di riferimento	Identificativi corrispondenti	Immobili corrispondenti
125	██████████ ██████████ ██████████ ██████████	<p>N° 3 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - Iscrizione del 20/05/2002 R.P. 607 – R.G. 5207 Atto del 07/05/2002 Rep. 183777</p>	<p>N.C.T. Foglio 32 Particelle: ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████</p>	<p>██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████</p>
		<p>N° 8 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - Iscrizione del 27/04/2004 R.P. 681 – R.G. 4636 Atto del 23/04/2004 Rep. 193421</p>	<p>N.C.E.U. Foglio 32 Particelle: ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████</p>	<p>██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████</p>

Numero cronologico insinuazione	Creditore	Formalità di riferimento	Identificativi corrispondenti	Immobili corrispondenti
129	[REDACTED]	<p>N° 3</p> <p>IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO</p> <p>-</p> <p>Iscrizione del 20/05/2002 R.P. 607 – R.G. 5207 Atto del 07/05/2002 Rep. 183777</p>	<p>N.C.T. Foglio 32</p> <p>Particelle:</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>
	[REDACTED]	<p>N° 8</p> <p>IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO</p> <p>-</p> <p>Iscrizione del 27/04/2004 R.P. 681 – R.G. 4636 Atto del 23/04/2004 Rep. 193421</p>	<p>N.C.E.U. Foglio 32</p> <p>Particelle:</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>

Numero cronologico insinuazione	Creditore	Formalità di riferimento	Identificativi corrispondenti	Immobili corrispondenti
133	[REDACTED]	<p>N° 65</p> <p>IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO</p> <p>-</p> <p>Iscrizione del 27/07/2012</p> <p>R.P. 837 – R.G. 6835</p> <p>Atto del 20/02/2012</p> <p>Rep. 1007</p>	<p>N.C.E.U. Foglio 32</p> <p>Particelle:</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>1683 Sub. 76</p> <p>1683 Sub. 187</p> <p>1683 Sub. 372</p> <p>1683 Sub. 373</p>	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Alcuni immobili ricompresi nelle Torri 1, 2 e 4</p>

Numero cronologico insinuazione	Creditore	Formalità di riferimento	Identificativi corrispondenti	Immobili corrispondenti
134	[REDACTED]	<p>N° 10</p> <p>IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO SCADUTO</p> <p>-</p> <p>Iscrizione del 15/11/2005</p> <p>R.P. 2300 – R.G. 12774</p> <p>Atto del 11/10/2005</p> <p>Rep. 27071/14756</p>	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p>

Numero cronologico insinuazione	Creditore	Formalità di riferimento	Identificativi corrispondenti	Immobili corrispondenti
135	██████████	<p>N° 3</p> <p>IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO</p> <p>-</p> <p>Iscrizione del 20/05/2002 R.P. 607 – R.G. 5207 Atto del 07/05/2002 Rep. 183777</p>	<p>N.C.T. Foglio 32</p> <p>Particelle:</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p>	<p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p>
		<p>N° 8</p> <p>IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO</p> <p>-</p> <p>Iscrizione del 27/04/2004 R.P. 681 – R.G. 4636 Atto del 23/04/2004 Rep. 193421</p>	<p>N.C.E.U. Foglio 32</p> <p>Particelle:</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>N.C.T. Foglio 32</p> <p>Particelle:</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p>	<p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p>

Numero cronologico insinuazione	Creditore	Formalità di riferimento	Identificativi corrispondenti	Immobili corrispondenti
152	██████████	<p>N° 55</p> <p>IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO</p> <p>-</p> <p>Iscrizione del 13/01/2009 R.P. 33 – R.G. 298 Atto del 09/01/2009 Rep. 91274/24757</p>	<p>N.C.E.U. Foglio 32</p> <p>Particelle:</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p>	<p>██████████</p> <p>██████████</p>
		<p>N° 36</p> <p>IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI MUTUO</p> <p>-</p> <p>Iscrizione del 23/10/2007 R.P. 2433 – R.G. 12817 Atto del 22/10/2007 Rep. 87008/21957</p>	<p>N.C.E.U. Foglio 32</p> <p>Particelle:</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p>	<p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p>

Numero cronologico insinuazione	Creditore	Formalità di riferimento	Identificativi corrispondenti	Immobili corrispondenti
165	[REDACTED]	<p>N° 3</p> <p>IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO</p> <p>-</p> <p>Iscrizione del 20/05/2002</p> <p>R.P. 607 – R.G. 5207</p> <p>Atto del 07/05/2002</p> <p>Rep. 183777</p>	<p>N.C.T. Foglio 32</p> <p>Particelle:</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>
		<p>N° 8</p> <p>IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO</p> <p>-</p> <p>Iscrizione del 27/04/2004</p> <p>R.P. 681 – R.G. 4636</p> <p>Atto del 23/04/2004</p> <p>Rep. 193421</p>	<p>N.C.E.U. Foglio 32</p> <p>Particelle:</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>N.C.T. Foglio 32</p> <p>Particelle:</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>

5. CALCOLO GENERALE DI INCIDENZA PERCENTUALE DEI SINGOLI IMMOBILI RISPETTO AL VALORE TOTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Nel presente capitolo, lo scrivente intende fornire tutti gli elementi necessari al fine di calcolare la percentuale di incidenza dei singoli immobili, rispetto al valore totale del compendio immobiliare oggetto di vendita fallimentare, ad esclusione delle torri non ancora oggetto di stima. Tali percentuali si rendono necessarie per ripartire in modo adeguato e con il giusto “peso”, il valore di ciascun immobile rispetto alle ipoteche su di essi gravanti, e di conseguenza, rispetto alle rispettive insinuazioni avanzate dai creditori, derivanti dal fallimento della società in oggetto. Tale ripartizione verrà affrontata nei capitoli successivi. Nella relazione di consulenza tecnica inerente al complesso immobiliare ricettivo e servizi collettivi “Geovillage” sito in Olbia, redatta dallo scrivente in data 03/12/2021, venivano riportati i seguenti valori di stima per i vari immobili in oggetto:

Complesso edilizio sito in Olbia (SS), località Z.I.		
Edificio	Superficie commerciale complessiva (mq)	Valore di riproduzione deprezzato in condizione di continuità imprenditoriale
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] €

Una volta identificati i valori di stima come punto di partenza del presente studio, la prima analisi necessaria è relativa alla volumetria inespresa, in quanto, tale valore, sempre riportato nella relazione di consulenza tecnica sopra menzionata, è relativo all'intero compendio edilizio e non può essere assegnato singolarmente a nessuna insinuazione. Lo scrivente intende ripartire tale volumetria inespresa secondo i calcoli già svolti nella medesima relazione di consulenza tecnica, relativi alla volumetria realizzabile per ogni singolo immobile, paragonata a quanta volumetria effettivamente è stata realizzata. A tale proposito si riporta una tabella riepilogativa indicando esclusivamente i dati utili a tale calcolo:

TABELLA 01				
Immobile	Descrizione	Volume realizzabile (mc)	Volume realizzato (mc)	Volume inespreso (mc)
01	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
■	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
■	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
■	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
■	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
■	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
■	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
■	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

La stima del valore della volumetria inespresa, calcolato all'interno della precedente relazione redatta dallo scrivente, è pari a 2.305.470,39 €, derivante dalla moltiplicazione del volume inespreso pari a 92.700,86 mc con il valore unitario per mc, che è pari a 24,87 €.

Eseguendo lo stesso calcolo, anziché con la volumetria inespressa totale riferita all'intero complesso edilizio, singolarmente per ciascun immobile, con le differenze volumetriche sopra indicate, si ottiene quanto riportato nella seguente tabella:

TABELLA 02				
Immobile	Descrizione	Volume inespresso (mc)	Valore volume (€/mc)	Quantificazione economica (€)
01	██████████	██████████		██████████
█	██████████ ██████████	██████████		██████████
█	██████████	██████████		██████████
█	██████████	██████████		██████████
█	██████████	██████████	██████████	██████████
█	██████████ ██████████	██████████		██████████
█	██████████	██████████		██████████
█	██████████	██████████		██████████
██████████		██████████	██████████	██████████

Le quantificazioni economiche sopra calcolate, verranno sommate al valore di ogni singolo immobile, con particolare attenzione alle cifre positive e a quelle negative. Queste ultime sono relative agli immobili che hanno sviluppato maggiore volumetria rispetto alla superficie di riferimento e all'indice di fabbricabilità, in funzione delle analisi svolte all'interno della relazione di consulenza tecnica redatta dallo scrivente in data 03/12/2021.

In riferimento al valore totale finale dell'intero complesso edilizio, pari a 39.524.865,29 € (compresa la volumetria inespressa), dal quale sono scaturiti i calcoli sopra analizzati, lo scrivente sottolinea il fatto che a quella cifra venivano decurtati gli oneri necessari per le sanatorie relative ai diversi abusi edilizi riscontrati e analizzati nella medesima relazione di consulenza tecnica. Tali oneri ammontano a € 62.020,00, calcolati complessivamente per tutti gli immobili in oggetto.

Nel seguito della presente trattazione, lo scrivente intende ripartire tali oneri in modo proporzionale a tutti gli otto immobili oggetto di tale studio, in base al loro valore, così da decurtare dal valore finale di stima di ogni immobile, la quota relativa alle sanatorie proporzionata per ciascun immobile. Tale calcolo verrà eseguito dividendo la quota totale degli oneri (€ 62.020,00) per il valore totale degli otto immobili (€ 37.219.394,90 esclusa la volumetria inespressa), e moltiplicando il risultato per il valore di ogni singolo immobile.

TABELLA 03				
Immobile	Descrizione	Valore immobile (€)	Oneri totali (€)	Oneri per immobile (€)
01	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		[REDACTED]

Con quanto sopra calcolato lo scrivente ritiene di aver fornito tutti gli elementi utili per determinare il valore finale di ogni immobile, tenendo conto sia della suddivisione della volumetria inespressa nel compendio immobiliare, che degli oneri necessari per sanare gli abusi riscontrati nei vari fabbricati, il tutto utilizzando un calcolo proporzionale, come illustrato nelle pagine precedenti.

Pertanto, il valore finale di ogni immobile verrà determinato sommando al valore dell'immobile determinato nella perizia del 03/12/2021, il valore della volumetria inespressa (valore positivo o negativo a seconda dei casi) calcolato proporzionalmente nella Tabella 02 (colonna: Quantificazione economica) e sottraendo gli oneri calcolati anch'essi proporzionalmente per ciascun immobile nella Tabella 03 (colonna: Oneri per immobile). Di seguito una tabella riepilogativa:

TABELLA 04					
Immobile	Descrizione	Valore immobile (€)	Valore volumetria (€)	A dedurre oneri per sanatorie (€)	Valore finale Immobile €
01	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Lo scrivente sottolinea il fatto che la ripartizione tra gli immobili del valore totale relativo al volume inespresso e la ripartizione tra gli stessi immobili degli oneri totali, necessari per sanare le difformità riscontrate, effettuate entrambe in maniera proporzionale come sopra illustrato, fornisce un valore finale identico a quello calcolato in maniera generica all'interno della relazione di consulenza tecnica precedentemente redatta dallo scrivente, ovvero 39.462.845,29 €.

A seguito dei valori finali sopra ottenuti per ciascun immobile, riportati all'interno della Tabella 04 (colonna: Valore finale immobile), è possibile stabilire la percentuale di incidenza di ogni singolo immobile, rispetto al valore totale dell'intero compendio edilizio. Tale percentuale di incidenza, come anticipato nelle pagine precedenti, è indispensabile per ripartire in modo adeguato e con il giusto "peso", il valore di ciascun immobile rispetto alle ipoteche su di essi gravanti, e di conseguenza rispetto alle rispettive insinuazioni avanzate dai creditori, derivanti dal fallimento della società in oggetto. Di seguito la tabella finale di calcolo relativa ai valori percentuali generali, considerando ciascun immobile in base alla reale consistenza.

TABELLA 05			
Immobile	Descrizione	Valore finale Immobile €	Incidenza percentuale
01	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] %

TABELLA 05			
Immobilabile	Descrizione	Valore finale Immobilabile €	Incidenza percentuale
07	Centro [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED] %

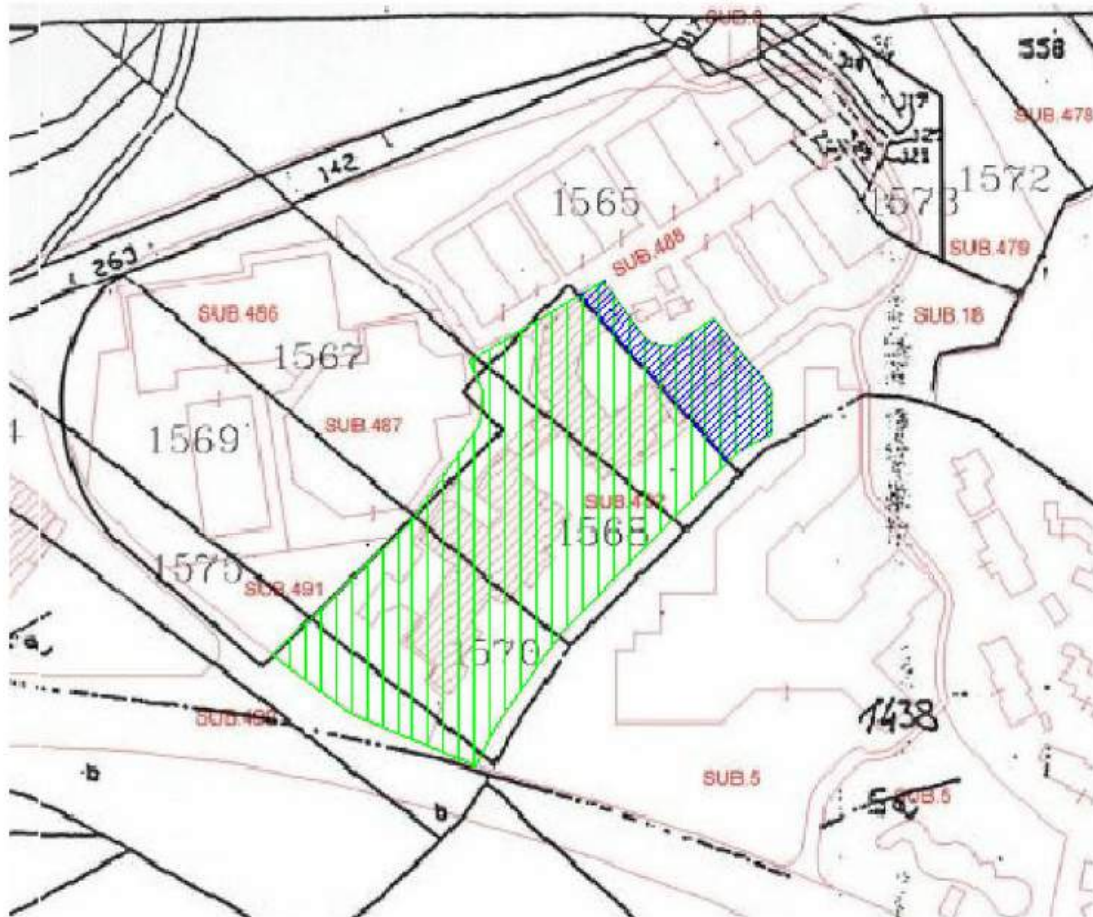
6. CALCOLO DI INCIDENZA PERCENTUALE DEI SINGOLI IMMOBILI RISPETTO AL VALORE TOTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE RIFERITO ALLA FORMALITÀ N° 3

La Tabella 05 sopra riportata è relativa all'incidenza di ciascun immobile analizzato per la sua reale consistenza. Lo scrivente sottolinea ulteriormente il fatto che i gravami presenti sui fabbricati sopra elencati, derivano in parte dalle ipoteche originali ricadenti nei terreni sui quali è stato edificato l'intero complesso edilizio. Talvolta, alcuni fabbricati non insistono esattamente in un'unica particella originale, bensì occupano più particelle gravate da ipoteca iniziale. In particolare, si sottolinea come il Complesso edilizio [REDACTED] sia stato edificato in un'area non ricompresa all'interno delle Formalità n° 3. Nonostante ciò, tale immobile occupa una porzione di terreno destinata [REDACTED] e ricompresa nella formalità n° 3. Questa precisazione impone il calcolo indicativo e su base percentuale del valore relativo al Complesso [REDACTED], solo per quanto concerne la Formalità n° 3. Pertanto, per le insinuazioni relative a questa Formalità, verranno applicate diverse percentuali di incidenza, in base ai nuovi valori calcolati.

Per i restanti casi di fabbricati edificati su più terreni non occorre effettuare tale calcolo in quanto insistono nella sommatoria delle particelle indicate nelle altre formalità esaminate, pertanto, basterà sommare il valore dei fabbricati ricadenti in tale sommatoria di particelle.

Nel seguito lo scrivente andrà a calcolare la percentuale di incidenza del valore relativo alla porzione di fabbricato identificato come [REDACTED]

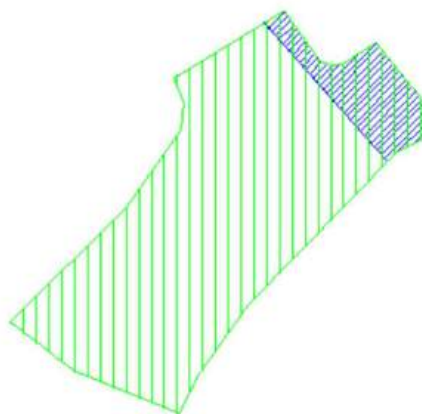
[REDACTED] Si precisa che i dati sotto riportati saranno intesi come valore assoluto, esclusivamente per calcolare la percentuale di incidenza, e quindi non rappresentano le superfici reali oggetto di calcolo, in quanto risultano rappresentate graficamente senza rispettare una precisa scala metrica.



Area Verde = 1.130,51

Area Blu = 129,02

Incidenza del Blu sul Verde = 11,41 %



Dalla rappresentazione grafica sopra riportata si evince come la percentuale di incidenza della porzione di fabbricato che ricade nella particella adiacente sia pari all'11,41% circa. Pertanto, l'11,41% della somma del valore relativo al [REDACTED]. Per esigenza di una maggiore fluidità dei calcoli, in quanto i due immobili sopra menzionati possiedono diverse parti in comune, lo scrivente intende considerarli come unico bene. A seguito dello sviluppo dei calcoli sopra analizzati e riportati nella Tabella 04, relativi alla ripartizione in percentuale del valore della volumetria inespressa e degli oneri necessari per sanare le opere difformi del complesso immobiliare, si evince che il valore finale dei due immobili in oggetto è pari a:

- [REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Questo è il valore indicativo che dalla somma del valore del Complesso [REDACTED], esclusivamente per quanto concerne la ripartizione tra le insinuazioni legate alla Formalità n° 3. Di seguito si riporta una tabella riepilogativa con il calcolo delle percentuali di incidenza dei singoli immobili rispetto al valore totale del complesso edilizio.

TABELLA 06

Immobile	Descrizione	Valore finale Immobile €	Differenza di valore (€)	Valore immobili per la formalità n°3	Incidenza percentuale
01	██████ ██████	████████	████	████████	██████
█	████████ ████████ ██████	████████	████████	████████	██████
█	██████ ██████				
█	██████ ██████	████████	████	████████	██████
█	██████ ██████	████████	████	████████	██████
█	████████ ████████	████████	████	████████	██████
█	██████ ██████	████████	████████	████████	██████
█	██████ ██████	████████	████	████████	██████ %
Totale		39.462.845,29		39.462.845,29	100,00 %

7. CALCOLO DI INCIDENZA PERCENTUALE DEI SINGOLI IMMOBILI RISPETTO AL VALORE TOTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE RIFERITO ALLA FORMALITÀ N° 36

Come anticipato nelle pagine precedenti, nella Formalità n° 36, vengono indicati solo una parte dei subalterni che compongono il [REDACTED]. Anche in questo caso lo scrivente intende effettuare un calcolo indicativo e proporzionale in funzione alla superficie totale dei due corpi di fabbrica comunicanti, paragonata alla superficie dei subalterni esclusi dalla formalità, decurtando la percentuale di incidenza dal valore totale di stima dei due immobili, indicato nella perizia di stima redatta in data 03/12/2021. Nel seguito verranno riportati due allegati grafici di supporto a tale riparametrazione del valore, attraverso i quali si calcola la percentuale del valore da non considerare in virtù del fatto che la Formalità in oggetto non comprende tutti i subalterni che formano il [REDACTED]. Si precisa che i dati sotto riportati saranno intesi come valore assoluto, esclusivamente per calcolare la percentuale di incidenza, e quindi non rappresentano le superfici reali oggetto di calcolo, in quanto risultano rappresentate graficamente senza rispettare una precisa scala metrica.



Area Verde = 4.032,67
Area Rossa = 410,12

Incidenza del rosso sul verde = 10,17 %



Dalla rappresentazione grafica sopra riportata si evince come la percentuale di incidenza dei subalterni del [REDACTED] non ricompresi all'interno della Formalità 36, rispetto alla totalità degli immobili 02 e 03 è pari al 10,17% circa. Pertanto, il 10,17% della somma del valore relativo al [REDACTED] dovrà essere "escluso" in fase di ripartizione del valore degli immobili in relazione alle insinuazioni. Per esigenza di una maggiore fluidità dei calcoli, in quanto i due immobili sopra menzionati possiedono diverse parti in comune, lo scrivente intende considerarli come unico bene. A seguito di tutti i vari calcoli sopra analizzati e riportati nella Tabella 04, relativi alla ripartizione in percentuale del valore della volumetria inespresa e degli oneri necessari per sanare le opere difformi del complesso immobiliare, si evince che il valore finale dei due immobili in oggetto è pari a:

-

■

[REDACTED]

L'11,41% di € 8.673.031,16 è pari a: € 989.592,86

Il 10,17% di € 8.673.031,16 è pari a: € 891.200,27

Questo è il valore indicativo che dalla somma del valore del [REDACTED] [REDACTED] deve essere escluso dalla ripartizione tra le insinuazioni legate alla Formalità n° 36. Di seguito una tabella riepilogativa con il calcolo delle percentuali di incidenza dei singoli immobili rispetto al valore totale del complesso edilizio.

TABELLA 08

Immobile	Descrizione	Valore finale Immobile €	Differenza di valore (€)	Valore immobili per la formalità n°3	Incidenza percentuale
01	██████ ██████	██████████	████	██████████	██████
█	██████████ ██████████ ██████	██████████	██████████	██████████	██████
█	██████ ██████				
█	██████ ██████	██████████	████	██████████	██████
█	██████ ██████	██████████	████	██████████	██████
█	██████████ ██████████	██████████	████	██████████	██████
07	██████ ██████	██████████	████	██████████	██████
█	██████ ██████	██████████	████	██████████	██████
	██████████ ██████████			██████████	██████
	██████	██████████		██████████	██████ %

8. RIPARTIZIONE DEL VALORE DEI SINGOLI IMMOBILI IN PERCENTUALE RISPETTO ALLE FORMALITÀ E ALLE RISPETTIVE INSINUAZIONI

Immobile	Descrizione	% di incidenza sul valore totale	formalità di riferimento	A diviso il N° di formalità (B)	insinuazione di riferimento	C diviso il N° di insinuazioni (D)			
		A	B	C	D	E			
01	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			
					[REDACTED]	[REDACTED]			
					[REDACTED]	[REDACTED]			
					[REDACTED]	[REDACTED]			
			[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
								[REDACTED]	[REDACTED]
								[REDACTED]	[REDACTED]
								[REDACTED]	[REDACTED]
			[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
								[REDACTED]	[REDACTED] %

Per quanto riguarda il Complesso [redacted] sotto riportati, è doverosa una precisazione; su tali beni gravano due Formalità, ovvero la n° 36 e la n° 65. Tali formalità, però, non comprendono gli stessi subalterni che compongono i due fabbricati in oggetto. In particolare, nella Formalità n° 36 non è presente il subalterno 21 (centro fitness) e il subalterno 384 (parte dello sport hotel). Questa differenza ha portato lo scrivente a ricalcolare l'incidenza percentuale di tali fabbricati rispetto al valore complessivo dell'intero compendio immobiliare, escludendo le porzioni di immobile non presenti nell'ipoteca. Nel calcolo relativo alla Formalità n° 36, riportato nella Tabella 08, l'incidenza relativa alla somma del valore del Complesso [redacted] rispetto al valore totale del compendio edilizio, è pari al 19,72%, mentre nel calcolo generale l'incidenza è pari al 21,97% (17,00% + 4,97%). Pertanto, essendo tali immobili oggetto di due ipoteche diverse, riferite a due Formalità differenti ma con porzioni di immobili non equivalenti tra le due, lo scrivente intende assegnare il 50% della quota di incidenza calcolata per la Formalità 36, ovvero 9,86% (19,72/2) per tale Formalità, e, di conseguenza, il 50% dell'incidenza generale per la Formalità n° 65, la quale coincide con il 10,985% (21,97/2).

Immobile	Descrizione	% di incidenza sul valore totale	formalità di riferimento	A diviso il N° di formalità (B)	insinuazione di riferimento	C diviso il N° di insinuazioni (D)
		A	B	C	D	E
02 03	Complesso [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted] [redacted]	[redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted] %

Immobile	Descrizione	% di incidenza sul valore totale	formalità di riferimento	A diviso il N° di formalità (B)	insinuazione di riferimento	C diviso il N° di insinuazioni (D)
		A	B	C	D	E
04	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
			[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] %

Immobile	Descrizione	% di incidenza sul valore totale	formalità di riferimento	A diviso il N° di formalità (B)	insinuazione di riferimento	C diviso il N° di insinuazioni (D)		
		A	B	C	D	E		
05	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		
					[REDACTED]	[REDACTED]		
					[REDACTED]	[REDACTED]		
					[REDACTED]	[REDACTED]		
			[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
							[REDACTED]	[REDACTED]
							[REDACTED]	[REDACTED]
							[REDACTED]	[REDACTED] %

Immobile	Descrizione	% di incidenza sul valore totale	formalità di riferimento	A diviso il N° di formalità (B)	insinuazione di riferimento	C diviso il N° di insinuazioni (D)		
		A	B	C	D	E		
06	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		
					[REDACTED]	[REDACTED]		
					[REDACTED]	[REDACTED]		
					[REDACTED]	[REDACTED]		
			[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
							[REDACTED]	[REDACTED]
							[REDACTED]	[REDACTED]
							[REDACTED]	[REDACTED] %

Per quanto riguarda il [REDACTED] sotto riportato, è doverosa una precisazione; Tale bene è oggetto di due Formalità differenti ma, come analizzato nelle pagine precedenti, nel terreno destinato al centro tennis, gravato dal mutuo originario relativo alla formalità n° 3, è presente una porzione del [REDACTED]. Pertanto, lo scrivente ha redatto un doppio calcolo per quanto concerne il [REDACTED]. Il calcolo cosiddetto generale di incidenza percentuale di tale bene rispetto al valore complessivo dell'intero compendio immobiliare riportato nella Tabella 05 è pari a 6,32 %, mentre, il calcolo dell'incidenza relativo esclusivamente alla Formalità n° 3 è pari a 8,83 %, così come riportato nella Tabella 07. Considerando il fatto che su tale bene gravano due Formalità lo scrivente ritiene opportuno assegnare il 50% dell'incidenza generale, ovvero 3,16% (6,32/2) alla Formalità n° 8, mentre è corretto assegnare il 50% dell'incidenza relativa al calcolo della Formalità n° 3, ovvero il 4,415 % (8,83/2), alla stessa Formalità.

Immobile	Descrizione	% di incidenza sul valore totale	formalità di riferimento	A diviso il N° di formalità (B)	insinuazione di riferimento	C diviso il N° di insinuazioni (D)
		A	B	C	D	E
07	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Immobile	Descrizione	% di incidenza sul valore totale	formalità di riferimento	A diviso il N° di formalità (B)	insinuazione di riferimento	C diviso il N° di insinuazioni (D)
		A	B	C	D	E
08	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] %

9. CONSIDERAZIONI FINALI

In riferimento ai quesiti posti alla base della presente relazione tecnica di approfondimento ipocatastale, riferita alla procedura fallimentare della Società ██████████ lo scrivente sottolinea di aver eseguito l'aggiornamento delle variazioni ipotecarie intervenute dopo il deposito della perizia dell'Arch. Bazzu dell'ottobre 2017. Queste variazioni, come ampiamente analizzato nella presente trattazione, corrispondono a due annotazioni con restrizione di beni, rispettivamente la n° 1108 e la n° 1109 del 28/09/2020 e al rinnovo del mutuo originario del 2002, di seguito analizzati.

La prima annotazione (n° 3.3 dell'elenco), identificata con R.P. n° 1108 e R.G. n° 7056, ha come formalità di riferimento la n° 3, identificata con R.P. n° 607 del 20/05/2002. Mentre la seconda annotazione (n° 8.3 dell'elenco), identificata con R.P. n° 1109 e R.G. 7057, ha come formalità di riferimento la n° 8, identificata con R.P. n° 681 del 27/04/2004. Si sottolinea ulteriormente come entrambe le annotazioni sopra citate, costituiscono delle restrizioni di beni effettuate con Atto Giudiziario del 08/07/2020, rep. n° 1095, ciascuna relativa alla sua formalità di riferimento, ma tutte e due con lo stesso oggetto, ovvero gli immobili identificati con la Particella 1683, subalterni 117 e 156. Tali identificativi individuano due unità immobiliari ricomprese all'interno delle torri. Questo è un dettaglio particolare, in quanto le formalità originali di riferimento delle presenti annotazioni, non comprendono i terreni sui quali sorgono le torri, come già sottolineato nel resto della trattazione.

Due delle quattro torri, invece, sono gravate dall'ipoteca relativa alla Formalità n° 13 del 11/08/2006 a favore di ██████████ riportata nell'elenco presente alle pagine precedenti nonché all'interno dell'Allegato B – Ispezioni ipotecarie. L'oggetto di tale iscrizione è il Subalterno 20 della particella 1683, il quale corrisponde alla porzione di terreno su cui all'epoca furono edificate la Torre 2 e la Torre 3. Inoltre, si sottolinea come a tale formalità non corrisponda alcuna insinuazione.

Sempre in riferimento alle torri, l'altra formalità che grava su di esse, è la formalità n° 65 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Iscrizione del 27/07/2012 R.P. n° 837, R.G. n° 6835, Atto del 20/02/2012, Rep. 1007. Questo gravame ricade su alcuni immobili ricompresi nelle Torri 1, 2 e 4, e alla presente formalità corrisponde l'insinuazione n° 133, relativa al creditore ██████████.

In conclusione, per quanto concerne le torri, si può determinare il fatto che su di esse gravano due ipoteche, una relativa alla formalità n° 13, alla quale non corrisponde alcuna insinuazione, e l'altra relativa alla Formalità n° 65 alla quale invece corrisponde l'insinuazione n° 133. Pertanto, in ottica di futuro riparto relativo alla somma derivante dalla futura vendita degli immobili ricompresi nelle torri, oggetto inoltre di futura stima immobiliare, l'unica insinuazione attualmente presente è, come sottolineato in precedenza la n° 133. Per ogni maggiore approfondimento si rimanda alla consultazione dei capitoli 3 e 4 della presente relazione tecnica integrativa e alle relative tabelle riepilogative.

Un'altra variazione ipotecaria avvenuta recentemente, è il rinnovo del mutuo originale del 2002 (Formalità n° 3). A tale proposito si precisa il fatto che il rinnovo è stato eseguito in tre formalità differenti (la n° 71, la n° 72 e la n° 73), tutte e tre con gli stessi soggetti a favore, come nella formalità originaria. Inoltre, nella formalità n° 71, oltre agli identificativi catastali originali, ovvero gran parte dei terreni sui quali sorge gran parte del complesso edilizio, sono stati inclusi alcuni identificativi ancora in possesso della società fallita, i quali sono stati edificati in una porzione di terreno non oggetto del mutuo originale del 2002. Gli immobili in oggetto sono ubicati in tre delle quattro torri a destinazione direzionale, edificate nelle particelle originali 1440 (ex 264/a) e 1441 (ex 526/a). Tali identificativi sono stati soppressi e frazionati nel tempo, accorpendo tutta l'area sulla quale sorge l'intero compendio immobiliare in un'unica particella ovvero la 1683, e attribuendo diversi subalterni alle diverse zone e ai diversi fabbricati realizzati nel tempo. L'area sulla quale sono state edificate le quattro torri, ad esempio, è stata identificata in passato dai subalterni 19 e 20. Proprio il subalterno 20, come sopra analizzato, è oggetto di ipoteca relativa alla formalità n° 13 del 11/08/2006 a favore di [REDACTED] alla quale però non corrisponde alcuna insinuazione al passivo del fallimento. Mentre, sempre come analizzato in precedenza, il presente rinnovo relativo al mutuo originale del 2002, identificato dalla formalità n° 71, è stato esteso anche ad alcuni subalterni relativi a tre delle quattro Torri, rispettivamente Torre 1, 2 e 4. Questa estensione di immobili è stata "giustificata" all'interno del quadro D della formalità n° 71, facendo riferimento al fatto che sia i terreni oggetto del mutuo originale che i terreni non compresi nella stessa formalità, sono stati nel tempo uniti in un'unica particella, ovvero la 1683, e per questa ragione sono stati ricompresi anche gli immobili ubicati nelle Torri 1, 2 e 4.

Alla luce di quanto sopra analizzato, lo scrivente intende fornire tutti gli elementi utili per un'analisi più approfondita, riservando alla Curatela Fallimentare ogni decisione legata al tema della legittimità del rinnovo del mutuo originale, eseguito con l'estensione dell'ipoteca anche su beni originariamente non inclusi, il tutto in ottica di futuro riparto relativo alle torri. Tutto questo con l'intenzione fornire un primo quadro generale legato ai beni ancora in capo alla ditta fallita e quindi alla Procedura Fallimentare, ovvero gli immobili ricompresi all'interno delle Torri, oggetto della prossima relazione di perizia, nonché di studi maggiormente approfonditi rispetto al quadro sommario e generale fornito finora.

Proseguendo con l'analisi dei quesiti posti alla base della presente relazione tecnica di approfondimento ipocatastale, riferita alla procedura fallimentare della ditta [REDACTED] [REDACTED] lo scrivente sottolinea di aver fornito un'ampia analisi volta a identificare le percentuali di riparto relative al complesso edilizio oggetto di tale studio, con particolare attenzione agli immobili gravati da ipoteche, oggetto di insinuazioni da parte dei vari soggetti creditori e già oggetto di vendita fallimentare. Proprio in base alle insinuazioni si è basato gran parte del ragionamento analitico sopra riportato, garantendo così un risultato finale il più oggettivo possibile, che consenta la giusta ripartizione del capitale a disposizione della Procedura Fallimentare derivante dalle operazioni di liquidazione del patrimonio. Di seguito si riporta una tabella finale e maggiormente riepilogativa, a conclusione di tutti i ragionamenti e di tutti i calcoli affrontati nella presente trattazione, la quale indica, per ogni insinuazione, la percentuale di riferimento relativa agli immobili coinvolti nell'ipoteca di riferimento.

Per qualsivoglia approfondimento circa lo studio svolto nella presente trattazione, si rimanda alla consultazione dell'Allegato A – Elaborati grafici e dell'Allegato B – Ispezioni Ipotecarie, appositamente redatti a supporto della presente relazione, nonché ai calcoli presenti nei capitoli precedenti, i quali hanno consentito allo scrivente di redigere la tabella finale di seguito riportata.

Insinuazione	Formalità	Immobilie	Immobilie	Immobilie	Immobilie	Immobilie	Immobilie	Immobilie	Immobilie	TOTALE per singola [REDACTED]
		01	02 e 03	04	05	06	07	08		
125	3	3,08 %	[REDACTED]	[REDACTED]	1,01 %	0,5775 %	1,10 %	[REDACTED]	5,76 %	
129		3,08 %		[REDACTED]	1,01 %	0,5775 %	1,10 %	[REDACTED]	5,76 %	
135		3,08 %	[REDACTED]	[REDACTED]	1,01 %	0,5775 %	1,10 %	[REDACTED]	5,76 %	
165		3,08 %	[REDACTED]	[REDACTED]	1,01 %	0,5775 %	1,10 %	[REDACTED]	5,76 %	
125	8	3,08 %			1,01 %	0,5775 %	0,79 %	[REDACTED]	5,45 %	
129		3,08 %			1,01 %	0,5775 %	0,79 %	[REDACTED]	5,45 %	
135		3,08 %			1,01 %	0,5775 %	0,79 %	[REDACTED]	5,45 %	
165		3,08 %			1,01 %	0,5775 %	0,79 %	[REDACTED]	5,45 %	
152	36	12,3375 %	9,86 %						22,19 %	
133	65	12,3375 %	10,985 %					0,07 %	23,39 %	
46	63			4,785 %					4,79 %	
134	10			4,785 %					4,79 %	
TOTALE Generale										100,00 %

10. CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi relativo alle analisi in oggetto per gli immobili n°01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, siti nel Comune di Olbia e più precisamente all'interno del compendio denominato Geovillage in Zona Industriale, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo rassegno la presente relazione e gli allegati di cui al successivo elenco, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse rendersi necessario. La presente relazione di perizia riguarda il solo gruppo di immobili sopra individuato e deve intendersi facente parte del più ampio complesso di cui all'elenco degli immobili.

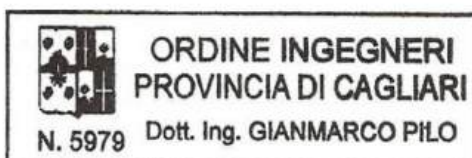
Cagliari li 20/03/2024

In Fede,
Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Gianmarco Pilo

Allegati:

Allegato A – Elaborati grafici;

Allegato B – Ispezioni ipotecarie;



TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

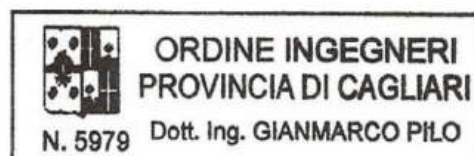
Fallimento [REDACTED] N.26/2016

**Relazione di Consulenza Tecnica per complesso
immobiliare ricettivo e servizi collettivi “Geovillage” sito
in Olbia (Integrazione Torri)**

Giudice Delegato: Dott.ssa Cecilia Marino

Curatori: Dott. Carlo Cappellacci
Curatori: Prof. Dott. Luciano Matteo Quattrocchio
Curatori: Avv. Mario Ravinale

Consulente Tecnico: Ing. Gianmarco Pilo



INDICE

1. PREMESSA	5
2. QUESITI 1, 2, 3	7
3. QUESITO 4: Fornire alcune precisazioni concernenti la sussistenza di abusi su alcune delle unità delle Torri, che andrebbero meglio specificate, con dettagliata indicazione, per ciascun abuso, delle norme cui fare riferimento per la sanatoria e i costi da sostenere, con separata indicazione per ciascun lotto (ciò al fine di agevolare il successivo trasferimento a terzi);.....	34
4. QUESITO 5: Fornire precisazione sul posto auto che è stato omissso nell'elenco delle valutazioni (sub 341);	45
5. QUESITO 6: Fornire indicazioni alla Curatela sull'esclusione degli immobili dei [REDACTED] per trasferimento ex art. 2932 c.c. degli immobili promessi in vendita da [REDACTED] in bonis,	46
6. Tabella riepilogativa dei valori di stima e formazione Lotti	48
7. CONCLUSIONI.....	50
8. Allegati:.....	50

1. PREMESSA

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Cecilia Marino, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo, con studio in Cagliari, via Dei Conversi n°1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n. 5979, fui nominato Perito Stimatore delle attività immobiliari del fallimento n. 26/2016 con formale conferimento di incarico da parte dei Curatori Dott. Carlo Cappellacci, Prof. Dott. Luciano Matteo Quattrocchio e Avv. Mario Ravinale in data 05/08/2021, sopraggiunto in conseguenza di informativa del 30/04/2021 agli atti dal 05/08/2021.

Successivamente, mediante istanza n° 339 del 19/12/2023 mi fui conferita un'integrazione dell'incarico finalizzata alla valutazione dei cespiti immobiliari ancora nella disponibilità della ditta fallita e non oggetto di precedente relazione di perizia. I suddetti cespiti corrispondono a posti auto, locali di deposito, unità in corso di costruzione e un lastrico solare, tutti dislocati all'interno delle Torri 1, 2 e 4 ubicate nel complesso edilizio del Geovillage.

Il fallimento in oggetto riguarda la società [REDACTED]

[REDACTED], in precedenza denominata [REDACTED]

La presente relazione si è resa necessaria in virtù dei quesiti posti allo scrivente dal Collegio dei Curatori fallimentari, in merito ad alcuni chiarimenti richiesti e necessari al fine di approfondire le tematiche relative alle ipoteche gravanti sul complesso immobiliare e sulle proporzioni da applicarsi all'interno di un ipotetico piano di riparto, oltre alla stima dei cespiti immobiliari non ancora oggetto di valutazione.

Lo scrivente sottolinea come in data 20/03/2024 ha trasmesso alla Spett.Le Curatela un'apposita relazione integrativa, la quale aveva come oggetto "*Approfondimento Tecnico analitico ipocatastale relativo al complesso immobiliare "Geovillage" sito in Olbia*". Gran parte degli studi richiesti con l'integrazione dell'incarico furono eseguiti nella relazione sopra citata, i quali verranno unicamente richiamati in forma sintetica nella presente trattazione. La presente relazione di perizia, pertanto, avrà come oggetto principalmente gli immobili residui ubicati all'interno delle Torri e la loro valutazione di mercato, alla luce delle analisi svolte sulla documentazione reperita, su quella agli atti della Procedura e su quanto direttamente verificato sui luoghi.

Di seguito lo scrivente riporta i quesiti indicati nella nota integrativa di conferimento incarico direttamente ricevuta da parte della Curatela:

- *aggiornamento delle variazioni ipotecarie intervenute dopo il deposito della Perizia dell'Arch. Paolo BAZZU dell'ottobre 2017 e sino a data corrente, ciò al fine di verificare la correttezza delle rinnovazioni dell'ipoteca del 2002 che, dalle verifiche condotte dagli scriventi, stranamente, è risultata fatta anche su alcuni subalterni degli immobili delle Torri, mentre nell'originaria Perizia predisposta dal Professionista tutte le unità delle Torri ancora di proprietà di ██████████ erano state dichiarate come libere da ipoteche;*
- *fornire chiarimenti alla Curatela, anche in ottica di imminente Riparto Parziale, sulla presenza di molte annotazioni di restrizioni (anche annotate il 03/10/2023);*
- *tenuto conto di quanto sopra esposto, predisporre un nuovo prospetto riepilogativo generale delle ipoteche esistenti (verificando anche quelle da ultimo iscritte), anche al fine di correggere un errore presente nel riferimento ad una Banca a favore della quale è iscritta una ipoteca (██████████);*
- *fornire alcune precisazioni concernenti la sussistenza di abusi su alcune delle unità delle Torri, che andrebbero meglio specificate, con dettagliata indicazione, per ciascun abuso, delle norme cui fare riferimento per la sanatoria e i costi da sostenere, con separata indicazione per ciascun lotto (ciò al fine di agevolarne il successivo trasferimento a terzi);*
- *fornire precisazione sul posto auto che è stato omesso nell'elenco delle valutazioni (sub 341);*
- *fornire indicazioni alla Curatela sull'esclusione degli immobili dei ██████████ per trasferimento ex art. 2932 c.c. degli immobili promessi in vendita da ██████████ ██████████.*

Si precisa, inoltre, il fatto che i primi tre quesiti verranno accorpati in un'unica trattazione in quanto sono riconducibili alla stessa tematica.

2. QUESITI 1, 2, 3

- *Aggiornamento delle variazioni ipotecarie intervenute dopo il deposito della Perizia dell'Arch. Paolo BAZZU dell'ottobre 2017 e sino a data corrente, ciò al fine di verificare la correttezza delle rinnovazioni dell'ipoteca del 2002 che, dalle verifiche condotte dagli scriventi, stranamente, è risultata fatta anche su alcuni subalterni degli immobili delle Torri, mentre nell'originaria Perizia predisposta dal Professionista tutte le unità delle Torri ancora di proprietà di ██████████ erano state dichiarate come libere da ipoteche;*
- *Fornire chiarimenti alla Curatela, anche in ottica di imminente Riparto Parziale, sulla presenza di molte annotazioni di restrizioni (anche annotate il 03/10/2023);*
- *Tenuto conto di quanto sopra esposto, predisporre un nuovo prospetto riepilogativo generale delle ipoteche esistenti (verificando anche quelle da ultimo iscritte), anche al fine di correggere un errore presente nel riferimento ad una Banca a favore della quale è iscritta una ipoteca (██████████);*

Come anticipato nella premessa alla presente trattazione, lo studio relativo all'aggiornamento e all'approfondimento delle variazioni ipotecarie intervenute dopo il deposito della Perizia dell'Arch. Bazzu, è stato interamente svolto da parte dello scrivente nella relazione tecnica integrativa già redatta e trasmessa alla Spett.Le Curatela in data 20/03/2024. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione della relazione sopra citata. Di seguito si riportano ampi stralci di quanto già analizzato in precedenza, al fine di proporre un quadro completo dell'intero studio. Al proposito lo scrivente precisa il fatto che, nel seguito, gli stralci riproposti ed estratti dall'approfondimento ipocatastale hanno lo scopo di mantenere, anche nella presente trattazione, il giusto livello di approfondimento e di indipendenza senza dover andare a consultare contemporaneamente il citato apparato già trasmesso. Ai fini della maggiore fruibilità delle presenti analisi non è stato riportato tutto quanto analizzato in separata sede, bensì quanto necessario alla completa comprensione delle dinamiche ipocatastali in capo alle torri.

La trattazione proposta all'interno dell'approfondimento ipocatastale riguarda l'intero compendio comprensivo, anche delle strutture alberghiere e di quelle sportive, oltre che delle torri oggetto della presente relazione di perizia.

In riferimento ai quesiti posti alla base della presente relazione tecnica integrativa, riferita alla procedura fallimentare della Società ██████████ lo scrivente sottolinea di aver eseguito l'aggiornamento delle variazioni ipotecarie intervenute dopo il deposito della perizia dell'Arch. Bazzu dell'ottobre 2017. Queste variazioni, come ampiamente analizzato nella relazione redatta dallo scrivente in data 20/03/2024, corrispondono a due annotazioni con restrizione di beni, rispettivamente la n° 1108 e la n° 1109 del 28/09/2020 e al rinnovo del mutuo originario del 2002, di seguito analizzati. I riferimenti nel seguito riportati fanno esplicito rimando a quanto già analizzato all'interno dell'approfondimento ipocatastale.

La prima annotazione (n° 3.3 dell'elenco), identificata con R.P. n° 1108 e R.G. n° 7056, ha come formalità di riferimento la n° 3, identificata con R.P. n° 607 del 20/05/2002. Mentre la seconda annotazione (n° 8.3 dell'elenco), identificata con R.P. n° 1109 e R.G. 7057, ha come formalità di riferimento la n° 8, identificata con R.P. n° 681 del 27/04/2004. Si sottolinea ulteriormente come entrambe le annotazioni sopra citate, costituiscono delle restrizioni di beni effettuate con Atto Giudiziario del 08/07/2020, rep. n° 1095, ciascuna relativa alla sua formalità di riferimento, ma tutte e due con lo stesso oggetto, ovvero gli immobili identificati con la Particella 1683, subalterni 117 e 156. Tali identificativi individuano due unità immobiliari ricomprese all'interno delle torri. Questo è un dettaglio particolare, in quanto le formalità originali di riferimento delle presenti annotazioni, non comprendono i terreni sui quali sorgono le torri, come già sottolineato nel resto della trattazione.

Due delle quattro torri, invece, sono gravate dall'ipoteca relativa alla Formalità n° 13 del 11/08/2006 a favore di ██████████ riportata nell'elenco presente alle pagine precedenti nonché all'interno dell'Allegato B – Ispezioni ipotecarie. L'oggetto di tale iscrizione è il Subalterno 20 della particella 1683, il quale corrisponde alla porzione di terreno su cui all'epoca furono edificate la Torre 2 e la Torre 3. Inoltre, si sottolinea come a tale formalità non corrisponda alcuna insinuazione.

Sempre in riferimento alle torri, l'altra formalità che grava su di esse, è la formalità n° 65 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Iscrizione del 27/07/2012 R.P. n° 837, R.G. n° 6835, Atto del 20/02/2012, Rep. 1007.

Questo gravame ricade su alcuni immobili ricompresi nelle Torri 1, 2 e 4, e alla presente formalità corrisponde l'insinuazione n° 133, relativa al creditore ██████████.

In conclusione, per quanto concerne le torri, si può determinare il fatto che su di esse gravano due ipoteche, una relativa alla formalità n° 13, alla quale non corrisponde alcuna insinuazione, e l'altra relativa alla Formalità n° 65 alla quale invece corrisponde l'insinuazione n° 133. Pertanto, in ottica di futuro riparto relativo alla somma derivante dalla futura vendita degli immobili ricompresi nelle torri, l'unica insinuazione attualmente presente è, come sottolineato in precedenza la n° 133. Per ogni maggiore approfondimento si rimanda alla consultazione dei capitoli 3 e 4 della relazione tecnica integrativa e alle relative tabelle riepilogative contenute all'interno della relazione redatta dallo scrivente in data 20/03/2024.

Un'altra variazione ipotecaria avvenuta recentemente, coincide con il rinnovo del mutuo originale del 2002 (Formalità n° 3). A tale proposito si precisa il fatto che il rinnovo è stato eseguito in tre formalità differenti (la n° 71, la n° 72 e la n° 73), tutte e tre con gli stessi soggetti a favore, come nella formalità originaria. Inoltre, nella formalità n° 71, oltre agli identificativi catastali originali, ovvero gran parte dei terreni sui quali sorge gran parte del complesso edilizio, sono stati inclusi alcuni identificativi ancora in possesso della società fallita, i quali sono stati edificati in una porzione di terreno non oggetto del mutuo originale del 2002. Gli immobili in oggetto sono ubicati in tre delle quattro torri a destinazione direzionale, edificate nelle particelle originali 1440 (ex 264/a) e 1441 (ex 526/a). Tali identificativi sono stati soppressi e frazionati nel tempo, accorpendo tutta l'area sulla quale sorge l'intero compendio immobiliare in un'unica particella ovvero la 1683, e attribuendo diversi subalterni alle diverse zone e ai diversi fabbricati realizzati nel tempo. L'area sulla quale sono state edificate le quattro torri, ad esempio, è stata identificata in passato dai subalterni 19 e 20. Proprio il subalterno 20, come sopra analizzato, è oggetto di ipoteca relativa alla formalità n° 13 del 11/08/2006 a favore di ██████████ alla quale però non corrisponde alcuna insinuazione al passivo del fallimento. Mentre, sempre come analizzato in precedenza, il presente rinnovo relativo al mutuo originale del 2002, identificato dalla formalità n° 71, è stato esteso anche ad alcuni subalterni relativi a tre delle quattro Torri, rispettivamente Torre 1, 2 e 4. Questa estensione di immobili è stata "giustificata" all'interno del quadro D della formalità n° 71, facendo riferimento al fatto che sia i terreni oggetto del mutuo originale che i terreni non compresi nella stessa formalità, sono stati nel tempo uniti in un'unica particella, ovvero la 1683, e per questa ragione sono stati ricompresi anche gli immobili ubicati nelle Torri 1, 2 e 4.

Alla luce di quanto sopra analizzato, lo scrivente intende fornire tutti gli elementi utili per un'analisi il più possibile approfondita, riservando alla Curatela Fallimentare ogni decisione legata al tema della legittimità del rinnovo del mutuo originale, eseguito con l'estensione dell'ipoteca anche su beni originariamente non inclusi, il tutto in ottica di futuro riparto relativo alle torri. Tutto questo con l'intenzione di fornire un primo quadro generale legato ai beni ancora in capo alla ditta fallita e quindi alla Procedura Fallimentare, ovvero gli immobili ricompresi all'interno delle Torri, oggetto della presente relazione di perizia, nonché di studi maggiormente approfonditi nei capitoli successivi, rispetto al quadro sommario e generale fornito finora.

Di seguito si riportano le ipoteche intervenute dopo il deposito della perizia dell'Arch. Bazzu, mantenendo la stessa numerazione cronologica utilizzata nell'analisi ipocatastale svolta dallo scrivente in data 20/03/2024, nonché la numerazione dell'elenco ufficiale delle formalità:

71. Nota di Iscrizione (contro):

Presentazione n° 37 del 10/05/2022,

Registro Particolare n° 654, Registro Generale n° 5105;

Tipo di Atto: "IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO", Rogito Notaio ██████████ del 07/05/2002, repertorio n° 183777;

Formalità di riferimento: Iscrizione del 20/05/2002, R.P. n° 607.

Immobili:

N.C.T. del comune di Olbia:

- Foglio 32, Particella 873;
(identificativo dell'immobile nella formalità precedente Foglio 32, Particella 1565).

N.C.E.U. del comune di Olbia:

- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 109;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 110;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 111;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 133;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 135;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 164;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 165;

- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 168;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 169;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 170;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 184;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 187;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 21;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 26;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 28;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 317;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 32;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 340;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 341;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 345;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 346;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 354;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 355;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 363;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 372;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 373;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 374;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 375;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 376;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 383;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 384;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 480;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 481;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 482;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 485;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 486;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 487;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 488;

- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 494;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 495;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 5;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 54;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 75;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 76;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 79;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 8;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 84;
- Foglio 32, Particella 1683, Sub. 98;

Identificativi di tutti gli immobili sopra riportati, nella formalità precedente:

N.C.T. del comune di Olbia:

- Foglio 32, Particella 318;
- Foglio 32, Particella 319;
- Foglio 32, Particella 1573;
- Foglio 32, Particella 320;
- Foglio 32, Particella 321;
- Foglio 32, Particella 322;
- Foglio 32, Particella 1438;
- Foglio 32, Particella 1569;
- Foglio 32, Particella 1575;
- Foglio 32, Particella 1567;
- Foglio 32, Particella 1565;
- Foglio 32, Particella 266;

A favore:

- [REDACTED].
Diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- [REDACTED]. Diritto di
proprietà per la quota di 1/1;
- [REDACTED]. Diritto di proprietà per
la quota di 1/1;

- [REDACTED]
[REDACTED]. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

- [REDACTED]. Diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- [REDACTED].

Ulteriori informazioni: CON MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE SOCIALE TRASCRITTO IN DATA 28/12/2012 N N. 10818/7701 LA SOCIETA' [REDACTED] MODIFICAVA LA SUA DENOMINAZIONE IN [REDACTED] ERA A SUA VOLTA PRECEDENTEMENTE ERA DENOMINATA [REDACTED] GIUSTA VARIAZIONE DEL 05/12/ 2012 (GIA' [REDACTED] VARIAZIONE DEL 14/05/2007) EVINCENTE DALLA VISURA CAMERALE NUMERO REA SS/112329 (CCIAA DI COMPETENZA SASSARI) I TERRENI AL FG. 32 P. LLA 318, P.LLA 319, P.LLA 1573, P.LLA 320, P.LLA 321, P.LLA 322, P.LLA 1438, P.LLA 1565, P.LLA 266 RISULTANO SOPPRESSI ED UNITI ALLA P.LLA 1683 SULLA QUALE È STATO EDIFICATO IL FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE I BENI INDICATI NEL QUADRO B. I TERRENI AL FG. 32 P.LLA 1569, P.LLA 1575, P.LLA 1567 RISULTANO SOPPRESSI ED UNITI ALLA P.LLA 1647 CHE A SUA VOLTA È STATA SOPPRESSA ED UNITA ALLA P.LLA 1683 SULLA QUALE È STATO EDIFICATO IL FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE I BENI INDICATI NEL QUADRO B. CON ANNOTAMENTO DI RESTRIZIONE DEI BENI DEL 27/02/2007 NN. 2833/723 VENIVA LIBERATO IL BENE AL FG. 32 P.LLA 1683 SUB. 6. CON ANNOTAMENTO DI RESTRIZIONE DEI BENI DEL 28/09/2020 NN. 7056/1108 VENIVANO LIBERATI I BENI AL FG. 32 P.LLA 1683 SUB. 117 E SUB. 156.

La formalità sopra riportata corrisponde al rinnovo del mutuo originale del 2002. Si precisa il fatto che tale rinnovo è stato eseguito in tre formalità differenti (la n° 71 sopra riportata, e la n° 72 e 73 riportate nel seguito), tutte e tre con gli stessi soggetti a favore, come nella formalità originaria. Inoltre, nella formalità n° 71, oltre agli identificativi catastali originali, ovvero gran parte dei terreni sui quali sorge la maggioranza del complesso edilizio, sono stati inglobati alcuni identificativi di proprietà della ditta fallita, i quali sono stati edificati in particelle non

oggetto del mutuo originale del 2002. Gli immobili inglobati nel rinnovo dell'ipoteca ma esterni alla formalità di riferimento sono le quattro torri a destinazione direzionale, edificate nelle particelle originali 1440 (ex 264/a) e 1441 (ex 526/a). Tali identificativi sono stati soppressi e frazionati nel tempo, accorpendo tutta l'area sulla quale sorge l'intero compendio immobiliare in un'unica particella ovvero la 1683, e attribuendo diversi subalterni alle diverse zone e ai diversi fabbricati realizzati nel tempo. L'area sulla quale sono state edificate le quattro torri, ad esempio, è stata identificata in passato dai subalterni 19 e 20.

Proprio il subalterno 20 è oggetto di ipoteca relativa alla formalità n° 13 del 11/08/2006 a favore di ██████████ ██████████ ██████████, riportata nel presente elenco nonché all'interno dell'Allegato B – Ispezioni ipotecarie e corrisponde alla porzione di terreno sulla quale sorge la Torre 2 e la Torre 3. Inoltre, si sottolinea come a tale formalità non corrisponde alcuna insinuazione. Mentre, come anticipato in precedenza, il presente rinnovo relativo al mutuo originale del 2002, identificato dalla formalità n° 71, è stato esteso anche ai subalterni relativi a tre delle quattro Torri sopra menzionate, rispettivamente Torre 1, 2 e 4. Questa estensione di immobili è stata “giustificata” nel quadro D della formalità n° 71, in riferimento al fatto che i terreni oggetto del mutuo originale e i terreni non compresi nella stessa formalità, sono stati nel tempo uniti in un'unica particella, ovvero la 1683.

72. Nota di Iscrizione (contro):

Presentazione n° 1 del 16/05/2022,

Registro Particolare n° 683, Registro Generale n° 5373;

Tipo di Atto: “IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO”, Rogito Notaio ██████████ ██████████ 07/05/2002, repertorio n° 183777;

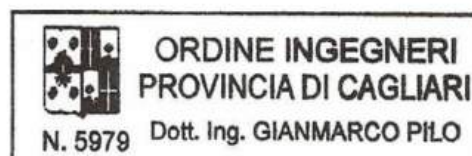
Formalità di riferimento: Iscrizione del 20/05/2002, R.P. n° 607.

Immobili:

N.C.T. del comune di Olbia:

Unità negoziale n° 1

- Foglio 32, Particella 318;
- Foglio 32, Particella 319;
- Foglio 32, Particella 1573;



- Foglio 32, Particella 320;
- Foglio 32, Particella 321;
- Foglio 32, Particella 322;
- Foglio 32, Particella 1438;
- Foglio 32, Particella 1569;
- Foglio 32, Particella 1575;
- Foglio 32, Particella 1567;
- Foglio 32, Particella 1565;
- Foglio 32, Particella 266;

Unità negoziale n° 2

- Foglio 32, Particella 318;
- Foglio 32, Particella 319;
- Foglio 32, Particella 1573;
- Foglio 32, Particella 320;
- Foglio 32, Particella 321;
- Foglio 32, Particella 322;
- Foglio 32, Particella 1438;
- Foglio 32, Particella 1569;
- Foglio 32, Particella 1575;
- Foglio 32, Particella 1567;
- Foglio 32, Particella 1565;
- Foglio 32, Particella 266;

Unità negoziale n° 3

- Foglio 32, Particella 318;
- Foglio 32, Particella 319;
- Foglio 32, Particella 1573;
- Foglio 32, Particella 320;
- Foglio 32, Particella 321;
- Foglio 32, Particella 322;
- Foglio 32, Particella 1438;
- Foglio 32, Particella 1569;

- Foglio 32, Particella 1575;
- Foglio 32, Particella 1567;
- Foglio 32, Particella 1565;
- Foglio 32, Particella 266;

Unità negoziale n° 4

- Foglio 32, Particella 318;
- Foglio 32, Particella 319;
- Foglio 32, Particella 1573;
- Foglio 32, Particella 320;
- Foglio 32, Particella 321;
- Foglio 32, Particella 322;
- Foglio 32, Particella 1438;
- Foglio 32, Particella 1569;
- Foglio 32, Particella 1575;
- Foglio 32, Particella 1567;
- Foglio 32, Particella 1565;
- Foglio 32, Particella 266;

A favore:

- [REDACTED]
[REDACTED]. Diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n° 1;
- [REDACTED]
Diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 2;
- [REDACTED]. Diritto di proprietà per
la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 3;
- [REDACTED]. Diritto di
proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 4.

Contro:

- [REDACTED]
- [REDACTED]. Diritto di
proprietà per la quota di 1/1;

Ulteriori informazioni: CON LA PRESENTE SI CHIEDE LA RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 20/05/2002 AI NN. 5207/607. ATTUALI DETENTORI DEL CREDITO SONO: - [REDACTED]

[REDACTED] TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 20/05/2002 AI NN. 5207/607, CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO.LA PRESENTE IN ESENZIONE AI SENSI DEL D.P.R. N. 601/197 3. A MARGINE DELLA SUDETTA ISCRIZIONE RISULTANO I SEGUENTI ANNOTAMENTI: ANNOTAZIONE PRESENTATA IL 22/07/2004 REGISTRO PARTICOLARE N. 1300 R EGISTRO GENERALE N. 8224 TIPO DI ATTO: 0818 - QUIETANZA E CONFERMA ANNOTAZIONE PRESENTATA IL 27/02/2007REGISTRO PARTICOLARE N. 723 REGISTRO GENERALE N. 2833 TIPO DI ATTO: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI (CON CUI E' STATO ESCLUSO IL SUB 6) ANNOTAZIONE PRESENTATA IL 28/09/2020 REGISTRO PARTICOLARE N. 1108 REGISTRO GENERALE N.7056 TIPO DI ATTO: 0819 – RES TRIZIONE DI BENI (CON CUI SONO STATI ESCLUSI I SUB 117 E 156) SI RINNOVA CONTRO [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] IN VIRTU' DI ATTO DI MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] DA TEMPIO PAUSANIA IN DATA 29/11/2012, REP. 77394, TRASCRITTO IL 28/12/2012 AI NN.10818/7701. IN DATA 22/11/2016 IL TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA HA EMESSO SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO, REP. 366, TRASCRITTA IL 07/12/2017 AI NN. 10733/7689, A FAVORE DI MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED] [REDACTED] SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

73. Nota di Iscrizione (contro):

Presentazione n° 2 del 16/05/2022,

Registro Particolare n° 684, Registro Generale n° 5374;

Tipo di Atto: “IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO”, Rogito Notaio Dott. [REDACTED] [REDACTED] del 07/05/2002, repertorio n° 183777;

Formalità di riferimento: Iscrizione del 20/05/2002, R.P. n° 607.



Immobili:

N.C.T. del comune di Olbia:

Unità negoziale n° 1

- Foglio 32, Particella 318;
- Foglio 32, Particella 319;
- Foglio 32, Particella 1573;
- Foglio 32, Particella 320;
- Foglio 32, Particella 321;
- Foglio 32, Particella 322;
- Foglio 32, Particella 1438;
- Foglio 32, Particella 1569;
- Foglio 32, Particella 1575;
- Foglio 32, Particella 1567;
- Foglio 32, Particella 1565;
- Foglio 32, Particella 266;

Unità negoziale n° 2

- Foglio 32, Particella 318;
- Foglio 32, Particella 319;
- Foglio 32, Particella 1573;
- Foglio 32, Particella 320;
- Foglio 32, Particella 321;
- Foglio 32, Particella 322;
- Foglio 32, Particella 1438;
- Foglio 32, Particella 1569;
- Foglio 32, Particella 1575;
- Foglio 32, Particella 1567;
- Foglio 32, Particella 1565;
- Foglio 32, Particella 266;

Unità negoziale n° 3

- Foglio 32, Particella 318;
- Foglio 32, Particella 319;

- Foglio 32, Particella 1573;
- Foglio 32, Particella 320;
- Foglio 32, Particella 321;
- Foglio 32, Particella 322;
- Foglio 32, Particella 1438;
- Foglio 32, Particella 1569;
- Foglio 32, Particella 1575;
- Foglio 32, Particella 1567;
- Foglio 32, Particella 1565;
- Foglio 32, Particella 266;

Unità negoziale n° 4

- Foglio 32, Particella 318;
- Foglio 32, Particella 319;
- Foglio 32, Particella 1573;
- Foglio 32, Particella 320;
- Foglio 32, Particella 321;
- Foglio 32, Particella 322;
- Foglio 32, Particella 1438;
- Foglio 32, Particella 1569;
- Foglio 32, Particella 1575;
- Foglio 32, Particella 1567;
- Foglio 32, Particella 1565;
- Foglio 32, Particella 266;

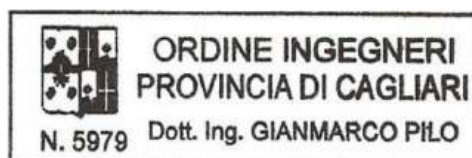
A favore:

- [REDACTED]
[REDACTED]. Diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n° 1;
- [REDACTED].
Diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 2;
- [REDACTED]. Diritto di proprietà per

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED]

Ulteriori informazioni: CON LA PRESENTE SI CHIEDE LA RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 20/05/2002 AI NN. 5207/607. ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO È: - [REDACTED]

[REDACTED] TITOLO GIÀ DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE IN DATA 20/05/2002 AI NN. 5207/607, CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO. LA PRESENTE IN ESENZIONE AI SENSI DEL D.P.R. N. 601/1973. A MARGINE DELLA SUDDETTA ISCRIZIONE RISULTANO I SEGUENTI ANNOTAMENTI: ANNOTAZIONE PRESENTATA IL 22/07/2004 REGISTRO PARTICOLARE N. 1300 REGISTRO GENERALE N. 8224 TIPO DI ATTO: 0818 - QUIETANZA E CONFERMA ANNOTAZIONE PRESENTATA IL 27/02/2007 REGISTRO PARTICOLARE N. 723 REGISTRO GENERALE N. 2833 TIPO DI ATTO: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI (CON CUI È STATO ESCLUSO IL SUB 6) ANNOTAZIONE PRESENTATA IL 28/09/2020 REGISTRO PARTICOLARE N. 1108 REGISTRO GENERALE N.7056 TIPO DI ATTO: 0819 -



26/11/2019, REP. 46759, TRASCRITTO IL 16/12/2019 AI NN.11680/8363. 4) SI RINNOVA ANCHE CONTRO [REDACTED], AT TUALE PROPRIETARIO DEI SUB.391-447 IN VIRTU' DI ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] DA OLBIA IN DATA 19/02/2020, REP. 13 55, TRASCRITTO IL 27/02/2020 AI NN.1934/1288. 5) SI RINNOVA ANCHE CONTRO [REDACTED], ATTUALE PROPRIETARIO DEI SUB.389-390-401-397-402-408-414-413-409-418-419-420-421-422-423-424-425-426-427-428-440-453-456-457-458-464-465-470-472 IN VIRTU' DI ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] DA OLBIA IN DATA 27/09/2017, REP. 107950, TRASCRITTO IL 06/10/2017 AI NN. 8 400/5897. 6) SI RINNOVA ANCHE CONTRO [REDACTED], ATTUALE PROPRIETARIO DEI SUB.392-399-400-406-407-416-443-444-445-446-448-449-466-467-468 IN VIRTU' DI ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO AI ROGITI DEL [REDACTED] DA OLBIA IN DATA 27/09/2017, REP. 1079 50, TRASCRITTO IL 06/10/2017 AI NN.8401/5898. 7) SI RINNOVA ANCHE CONTRO [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], ATTUALE PROPRIETARIO DEI SUB.396-403-398-405-412-411-410-429-430-431-432-433-434-436-437-438-459-460-461-462-463 -471 IN VIRTU' DI ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO A I ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] DA OLBIA IN DATA 27/09/2017, REP. 107950, TRASCRITTO IL 06/10/2017 AI NN. 8402/5899 E QUALE ATTUALE PROPRIETARIA DEL SUB.386 IN VIRTU' DI ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] DA BRESCIA IN DATA 23/01/2017, REP. 12341, TRASCRITTO IL 08/02/2017 AI NN.1011/691 ED IN VIRTU' DI ATTO DI TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE AI ROGITI STESSO NOTAIO IN DATA 23/01/20 17, REP. 12341, TRASCRITTO IL 08/02/2017 AI NN.1012/692. 8) SI RINNOVA ANCHE CONTRO [REDACTED] [REDACTED], ATTUALE PROPRIETARIA DELLA QUOTA DI 985,20/1000 DEL SUB.473 E DELL'INTERA QUOTA DEL SUB.385, ENTRAMBE EX SUB. 24 IN VIRTU' DI ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] DA OLBIA IN DATA 25/01/2007, REP. 206112, TRASCRITTO IL 06/02 /2007 AI NN.1806/1056 E SUCCESSIVA RETTIFICA AUTENTICATA NELLE FIRME D AL NOTAIO [REDACTED] [REDACTED] DA OLBIA IN DATA 12/12/2007, REP. 208566, TRASCRITTA IL 21/12/2007 AI NN.15227/9427. 9) SI RINNOVA ANCHE CONTR O [REDACTED], ATTUALE PROPRIETARIA DEI SUB.51-100 IN VIRTU' ATTO DI SCISSIONE PARZIALE AI

ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] IN DATA 22/09/2015, REP. 1930, TRASCritto IL 20/10/2015 AI NN.7 001/4957. 10) SI RINNOVA ANCHE CONTRO [REDACTED] [REDACTED] ATTUALE PROPRIETARIA DEI SUB. 61-99 IN VIRTU' DI ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] DA OLBIA IN DATA 22/05/2007, REP. 207084, TRASCritto IL 12/06/2007 AI NN.7475/4551; CON ATTO DI TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] [REDACTED] IN DATA 24/06/2020, REP. 35606, TRASCritto IL 03/07/2020 AI NN.4719/3295, [REDACTED].

11) SI RINNOVA ANCHE CONTRO [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ATTUALE PROPRIETARIA DEI SUB.62-73-74-112 IN VIRTU' DI ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] DA OLBIA IN DATA 07/02/2022, REP. 162156, TRASCritto IL 14/02/2022 AI NN.1348/962. 12) SI RINNOVA ANCHE CONTRO [REDACTED], ATTUALE PROPRIETARIA DEI SUB.57-58-77-78 IN VIRTU' DI ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] DA OLBIA IN DATA 22/05/2007, REP. 207089, TRASCritto IL 12/06/2007 AI NN. 7478/4554

13) SI RINNOVA ANCHE CONTRO [REDACTED], ATTUALE PROPRIETARIA DEI SUB.45-46-86-47-104-124-143-144 IN VIRTU' DI ATTO DI MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] DA BIELLA IN DATA 12/09/2018, REP. 165012, TRASCritto IL 21/12/2018 AI NN.10842/ 7858. 14) SI RINNOVA ANCHE CONTRO [REDACTED] [REDACTED] ATTUALE PROPRIETARIA DEI SUB.50-101 IN VIRTU' DI ATTO DI TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] DA OLBIA IN DATA 03/04/2019, REP. 158249, TRASCritto IL 15/04 /2019 AI NN. 3595/2437.

15) SI RINNOVA ANCHE CONTRO [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], ATTUALE PROPRIETARIA DEI SUB.282-281-278-279-280-283-296-320-321-322-323-324-325-318-319-314-315-316 IN VIRTU' DI ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] DA OLBIA IN DATA 03/07/2007, REP. 207483, TRASCritto IL 13/07/2007 AI NN.8874/5484. 16) SI RINNOVA ANCHE CONTRO [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ATTUALE PROPRIETARIA DEL SUB.302 IN VIRTU' DI ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] DA OLBIA IN DATA 23/06/2009, REP. 211684, TRASCritto IL 03/07/2009 AI NN.7376/5125. 17) SI

RINNOVA ANCHE CONTRO [REDACTED]
[REDACTED] (PER 1/3 CIASCUNO), ATTUALI PROPRIETARI DEL SUB.303 IN VIRTU'
DI ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] DA
OLBIA IN DATA 25/09/2009, REP. 212163, TRASCRITTO IL 02/10/2009 AI NN. 10701/7398.
18) SI RINNOVA ANCHE CO NTRO [REDACTED], ATTUALE PROPRIETARIO DEL
SUB.311 E DEL SUB.275 IN VIRTU' ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO
[REDACTED] OLBIA IN DATA 23/12/2009, TRASCRITTO IL 24/12/2009 AI
NN.14477/97 63 E QUALE PROPRIETARIO DEL SUB. 127 IN VIRTU' DI ATTO DI
COMPRAVENDIT A AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] DA OLBIA IN DATA
24/02/2010, REP. 94190, TRASCRITTO IL 02/03/2010 AI NN.2143/1357. 19) SI RINNOVA
ANCHE CONTRO [REDACTED] ATTUALE PROPRIETARIA DEI SUB. 308-309-310-312-
312 IN VIRTU' DI ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED]
[REDACTED] DA OLBIA IN DATA 03/07/2007, REP. 207485, TRASCRITTO IL 13/0 7/2007 AI
NN.8877/5487 E QUALE PROPRIETARIA DEI SUB. 342-343-344-356-3 57 IN VIRTU' DI
ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] DA
OLBIA IN DATA 14/03/2008, REP. 209127, TRASCRITTO IL 21/03 /2008 AI NN. 3532/2208 E
SUCCESSIVA RETTIFICA IN DATA 10/10/2008, REP. 210446, TRASCRITTA IL 28/10/2008
AI NN. 12226/7962 E QUALE PROPRIETARIA DEL SUB. 484 IN VIRTU' DI ATTO DI
COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] DA OLBIA IN
DATA 22/12/2011, REP. 216028, TRASCRITTO IL 10/01/2012 AI NN.214/100 20) SI RINNOVA
ANCHE CONTRO [REDACTED], ATTUALE PROPRIETARIA DEI SUB.153-152-365-151-150-
149-179-180-181-182-146-145-142-141-140-138-366-173-172-171-176-178 E SUB.506-507-508
(TUTTI EX SUB.123) IN VIRTU' DI ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTA IO
[REDACTED] DA MILANO IN DATA 23/12/2016, REP. 14677, TRASCRITTO IL
27/12/2016 AI NN. 10516/7605. 21) SI RINNOVA ANCHE CONTRO [REDACTED]
[REDACTED] ATTUALE PROPRIETARIA DEL SUB.125 IN VIRTU' DI ATTO DI COMPRAVENDITA
AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] DA OLBIA IN DAT A 10/10/2008, REP.
210446, TRASCRITTO IL 28/10/2008 AI NN.12227/7963. 22) SI RINNOVA ANCHE CONTRO
[REDACTED] ATTUALE PROPRIETARIA DEI SUB .126-177 IN VIRTU' DI ATTO DI
COMPRAVENDITA AUTENTICATO NELLE FIRME DA L NOTAIO [REDACTED] DA
MILANO IN DATA 30/12/2021, REP. 52928, TRASC RITTO IL 14/01/2022 AI NN.356/268 E

QUALE PROPRIETARIA DEI SUB 186-96- 97 IN VIRTU' DI ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] DA OLBIA IN DATA 12/11/2009, REP. 212397, TRASCRITTO IL 27/11 /2009 AI NN. 13241/8926 23) SI RINNOVA ANCHE CONTRO [REDACTED], ATTUALE PROPRIETARIO DEI SUB.128-175 IN VIRTU' DI ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] [REDACTED] CREMONA IN DATA 29/12/2021, REP. 19905, TRASCRITTO IL 26/01/2022 AI NN.708/51 3 24) SI RINNOVA ANCHE CONTRO [REDACTED], ATTUALE PROPRIETARIO DEI SUB.183 E 498 (EX 130) IN VIRTU' DI ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] DA OLBIA IN DATA 17/01/2008, REP. 137390 , TRASCRITTO IL 30/01/2008 AI NN.1101/646. 25) SI RINNOVA ANCHE CONTRO [REDACTED], ATTUALE PROPRIETARIO DEI SUB.139 E 499 (EX 131) IN VIRTU' DI ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] DA OLBIA IN DATA 07/12/2007, REP. 137212, TRASCRITTO IL 19/12/2007 AI NN. 15134/9358. 26) SI RINNOVA ANCHE CONTRO [REDACTED] ATTUALE PROPRIETARIO DEI SUB.381-88- 105 E DELLA QUOTA DI 8/10 DEL SUB.37 IN VIRTU' DI ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] DA BRESCIA IN DATA 29/09/201 7, REP. 11549, TRASCRITTO IL 26/10/2017 AI NN.9266/6572. 27) SI RINNOVA ANCHE CONTRO [REDACTED], ATTUALE PROPRIETARIO DEI SUB.40-64-69 E DELLA QUOTA DI 2/10 DEL SUB.37 IN VIRTU' DI ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCI O AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] DA BRESCIA IN DATA 29/09/2017, REP. 11549, TRASCRITTO IL 26/10/2017 AI NN. 9263/6569. 28) SI RINNOVA ANCH E CONTRO [REDACTED], ATTUALE PROPRIETARIO DEI SUB.38-39-65-66-6 7-68 IN VIRTU' DI ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] DA BRESCIA IN DATA 29/09/2017, REP. 11549, TRASCRITTO IL 26/ 10/2017 AI NN.9262/6568 29) SI RINNOVA ANCHE CONTRO [REDACTED] ATTUALE PROPRIETARIO DEI SUB.42-106 IN VIRTU' DI ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] DA BRESCIA IN DATA 29/09/201 7, REP. 11549, TRASCRITTO IL 26/10/2017 AI NN.9265/6571 30) SI RINNOVA ANCHE CONTRO [REDACTED] ATTUALE PROPRIETARIO DEI SUB.41-108 IN VIRTU' DI ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] DA BRESCIA IN DATA 29/09/2017, REP. 11549, TRASCRITTO IL

26/10/2017 AI NN.9264/6570. 31) SI RINNOVA ANCHE CONTRO [REDACTED], ATTUALE PROPRIETARIO DEI SUB.91-92-93 E DEL SUB.505 (EX 33-34) IN VIRTU' DI ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] DA OLBIA IN DATA 31/01/2022, REP. 94687, TRASCRITTO IL 22/02/2022 AI NN.1624/1138 32) SI RINNOVA ANCHE CONTRO [REDACTED], ATTUALE PROPRIETARIO DEI SUB.382-8 9-90 IN VIRTU' DI ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] DA [REDACTED] IN DATA 23/06/2017, REP. 31399, TRASCRITTO IL 17/07/2017 AI NN.6079/4199 33) SI RINNOVA ANCHE CONTRO [REDACTED], ATTUALE PROPRIETARIA DEI SUB.198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-235-236-237-238-239-240-241-242-243-245-246-247 IN VIRTU' DI ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] DA OLBIA IN DATA 31/07/2007, REP. 207806, TRASCRITTO IL 07/08/2007 AI NN.10273/6393 34) SI RINNOVA ANCHE CONTRO [REDACTED], ATTUALE PROPRIETARIA DEI SUB.118-134 IN VIRTU' DI ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] DA OLBIA IN DATA 03/09/2007, RE P. 207869, TRASCRITTO IL 07/09/2007 AI NN. 11155/6852 35) SI RINNOVA ANCHE CONTRO [REDACTED], ATTUALE PROPRIETARIA DEI SUB.114-115- 161-162-163 IN VIRTU' DI ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] DA MILANO IN DATA 22/11/2019, REP. 15340, TRASCRITTO IL 18/02/2020 AI NN. 1662/1083 E SUCCESSIVA RETTIFICA IN DATA 23/04/2020 AI NN. 3132/2166 36) SI RINNOVA ANCHE CONTRO IMMOBILIARE [REDACTED] ATTUALE PROPRIETARIA DEI SUB.43-87 IN VIRTU' DI ATTO DI MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] DA PESCIA IN DATA 28/06/2019, REP. 1726, TRASCRITTO IL 05/07/2019 AI NN.6182/4334. 37) SI RINNOVA ANCHE CONTRO [REDACTED] ATTUALI PROPRIETARI DEI SUB.119-159-160 IN VIRTU' DI ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] DA OLBIA IN DATA 14/12/2007, REP. 208607, TRASCRITTO IL 08/01/2008 AI NN. 262/126. 38) SI RINNOVA ANCHE CONTRO [REDACTED], ATTUALE PROPRIETARIA DEI SUB.44-107 IN VIRTU' DI ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] DA OLBIA IN DATA 18/12/2007, REP. 208632, TRASCRITTO IN DATA 11/01/2008 AI NN. 499/258. 39) SI RINNOVA ANCHE

CONTRO [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ATTUALI PROPRIETARI DEI
SUB. 48-49-94-95-121-166-167 E SUB.50 4 (EX 120) IN VIRTU' DI ATTO DI
COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] DA OLBIA IN
DATA 18/12/2007, REP. 208635, TRASCritto IN DATA 11/01/2008 AI NN.500/259 ED IN
VIRTU' DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE REGISTRATA A NUORO IN DATA 24/01/2018,
REP. 96, VOL. 9990, TRASCRIITA IL 26/04/2018 AI NN.3510/2518. 40) SI RINNOVA ANCHE
CONTRO [REDACTED], ATTUALI PROPRIETARI DEI
SUB.53-70-71-7 2 E SUB.474-475 (EX 52) IN VIRTU' DI ATTO DI COMPRAVENDITA AI
ROGITI D EL NOTAIO [REDACTED] DA OLBIA IN DATA 18/12/2007, REP.
208637, TRASCritto IN DATA 11/01/2008 AI NN.502/261. 41) SI RINNOVA ANCHE CON
TRO [REDACTED]
[REDACTED], ATTUALI PROPRIETARI DEI
SUB.122-147-148 IN VIRTU' DI ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO
[REDACTED] DA OLBIA IN DATA 18/12/2007, REP. 208639, TRASCritto IN
DATA 11/01/2008 AI NN. 504/263. 42) SI RINNOVA ANCHE CONTRO [REDACTED],
ATTUALE PROPRIETARIO DEL SUB.276 IN VIRTU' DI ATTO DI COMPRAVENDITA AI
ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] DA OLBIA IN DATA 01/08/2011, REP.
215480, TRASCritto IL 05/08/2011 AI NN.8282/5281 43) SI RINNOVA ANCHE CONTRO
[REDACTED], ATTUALE PROPRIETARIA DEI SUB.284-285-286-287-288-289-290-291-292-
293-294-295-347-348-349-350-352-353-305-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-
338-339 IN VIRTU' DI ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO
[REDACTED] DA OLBIA I N DATA 14/03/2008, REP. 209131, TRASCritto IL
21/03/2008 AI NN.3534/22 10. 44) SI RINNOVA ANCHE CONTRO [REDACTED] ATTUALE
PROPRIETARIA DEI SUB. 116-157-158 IN VIRTU' DI ATTO DI TRASFORMAZIONE DI
SOCIETA' AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] DA OLBIA IN DATA 21/01/2009,
REP. 91410, TRASCritto IL 09/02/2009 AI NN. 1410/897. IN DATA 22/11/2016 IL
TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA HA EMESSO SENTENZA DICHIARATIVA DI
FALLIMENTO, REP. 366, TRASCRIITA IL 07/12/2017 AI NN. 10733/7689, A FAVORE DI
MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED] E CONTRO

[REDACTED] SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

Una doverosa precisazione è relativa ai terreni sui quali sorgono le quattro torri destinate a centro direzionale. I terreni originali corrispondono alla Particella 1440 (ex 264/a) e parzialmente alla Particella 1442 (ex 526/a) del Foglio 32 del N.C.T. del comune di Olbia. Si sottolinea come questi identificativi non vengono mai citati nei vari mutui aperti dalla società in oggetto, tranne che per il mutuo trascritto in data 11/08/2006, corrispondente con la formalità n° 13. In questa iscrizione viene indicata la particella 1683, subalterno 20. Tale identificativo corrisponde ad una parte delle particelle 1440 e 1442, in quanto, nel tempo, a seguito di diverse variazioni catastali, tali terreni hanno acquisito differenti identificativi.

Lo scrivente ribadisce il fatto che il Sub. 20 corrisponde all'area urbana dove sorgono le torri 2 e 3 e che prima della formalità n° 13 del 11/08/2006, tali terreni non furono mai oggetto di ipoteca. Si precisa ulteriormente che per tale ipoteca, al momento, non risulta alcuna insinuazione da parte della [REDACTED] o di sua avente causa. Nel proseguo della trattazione lo scrivente andrà ad analizzare il rinnovo del mutuo originale del 2002, e a tale proposito si anticipa il fatto che nonostante la suddetta banca non abbia attivato alcuna insinuazione sull'ipoteca del 2006 relativa al terreno sul quale sorgono due delle quattro torri a destinazione direzionale, tali immobili risultano inseriti in una delle tre formalità relative al rinnovo del mutuo, nonostante in quello originale non veniva citato alcun terreno in cui attualmente ricadono le quattro torri.

Un altro doveroso approfondimento, come sopra anticipato, è legato al rinnovo del mutuo originale stipulato con atto del Notaio [REDACTED] in data 07/05/2002, repertorio n° 183777, oggetto della formalità n° 3 – Iscrizione del 20/05/2002, R.P. n° 607, R.G. 5207. In tale ipoteca venivano riportati gran parte dei terreni acquistati dalla società [REDACTED] [REDACTED] sui quali è stato edificato il complesso edilizio in oggetto, ovvero le particelle 318, 319 (ex 319/a), 1573 (ex 559/b), 320, 321 (ex 321/a), 322 (ex 3/o), 1438 (ex 5/a), 1569 (ex 525/a), 1575 (ex 1442/b), 1567 (ex 524/a), 1565 (ex 523/a) e 266.

Il rinnovo del mutuo originale del 2002, identificato nella formalità n° 3, è avvenuto nell'anno 2022 con tre formalità differenti, precisamente identificate nelle formalità n° 71, 72 e 73 riportate nell'elenco analizzato nelle pagine precedenti. Nella prima formalità (n° 71), relativa all'iscrizione del 10/05/2022, R.P. 654, R.G. 5105, sono presenti gli identificativi del N.C.E.U. di Olbia legati al Centro tennis, al Complesso la Piazzetta, al Centro Benessere, al centro calcio, al Palazzetto dello sport, al Centro nuoto, all'Hotel centrale, oltre a diversi immobili ricompresi all'interno delle torri 1, 2 e 4.

Questi ultimi immobili non risultano indicati nel mutuo originale del 2002, compresi i terreni nei quali sono stati edificati. Nella seconda formalità (n° 72) e nella terza formalità (n° 73), relative rispettivamente alle iscrizioni del 16/05/2022 R.P. 683, R.G. 5373 e R.P. 684, R.G. 5374, invece, sono indicati i terreni sul quale è stato edificato gran parte del complesso edilizio in oggetto, in particolare il Centro tennis, una minima parte del Complesso La Piazzetta, l'Hotel centrale, il Centro nuoto e il Palazzetto dello sport, i quali coincidono con gli identificativi presenti nel mutuo originale del 2002. Si precisa ulteriormente il fatto che tutte le tre formalità legate al rinnovo del mutuo originale del 2002 sopra menzionato, hanno come soggetti a favore le stesse quattro banche concessionarie del mutuo originario

In conclusione, in riferimento ai quesiti posti alla base della presente relazione di perizia, riferita alla procedura fallimentare della Società ██████████ lo scrivente sottolinea di aver eseguito l'aggiornamento delle variazioni ipotecarie intervenute dopo il deposito della perizia dell'Arch. Bazzu dell'ottobre 2017. Queste variazioni, come ampiamente analizzato nella presente trattazione, corrispondono a due annotazioni con restrizione di beni, rispettivamente la n° 1108 e la n° 1109 del 28/09/2020 e al rinnovo del mutuo originario del 2002, di seguito analizzati.

La prima annotazione (n° 3.3 dell'elenco), identificata con R.P. n° 1108 e R.G. n° 7056, ha come formalità di riferimento la n° 3, identificata con R.P. n° 607 del 20/05/2002. Mentre la seconda annotazione (n° 8.3 dell'elenco), identificata con R.P. n° 1109 e R.G. 7057, ha come formalità di riferimento la n° 8, identificata con R.P. n° 681 del 27/04/2004. Si sottolinea ulteriormente come entrambe le annotazioni sopra citate, costituiscono delle restrizioni di beni effettuate con Atto Giudiziario del 08/07/2020, rep. n° 1095, ciascuna relativa alla sua formalità di riferimento, ma tutte e due con lo stesso oggetto, ovvero gli immobili identificati con la Particella 1683, subalterni 117 e 156. Tali identificativi individuano due unità immobiliari ricomprese all'interno delle torri.

Questo è un dettaglio particolare, in quanto le formalità originali di riferimento delle presenti annotazioni, non comprendono i terreni sui quali sorgono le torri, come già sottolineato nel resto della trattazione.

Due delle quattro torri, invece, sono gravate dall'ipoteca relativa alla Formalità n° 13 del 11/08/2006 a favore di [REDACTED] riportata nell'elenco presente alle pagine precedenti nonché all'interno dell'Allegato B – Ispezioni ipotecarie. L'oggetto di tale iscrizione è il Subalterno 20 della particella 1683, il quale corrisponde alla porzione di terreno su cui all'epoca furono edificate la Torre 2 e la Torre 3.

Inoltre, si sottolinea come a tale formalità non corrisponda alcuna insinuazione.

Sempre in riferimento alle torri, l'altra formalità che grava su di esse, è la formalità n° 65 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Iscrizione del 27/07/2012 R.P. n° 837, R.G. n° 6835, Atto del 20/02/2012, Rep. 1007. Questo gravame ricade su alcuni immobili ricompresi nelle Torri 1, 2 e 4, e alla presente formalità corrisponde l'insinuazione n° 133, relativa al creditore [REDACTED].

In conclusione, per quanto concerne le torri, si può determinare il fatto che su di esse gravano due ipoteche, una relativa alla formalità n° 13, alla quale non corrisponde alcuna insinuazione, e l'altra relativa alla Formalità n° 65 alla quale invece corrisponde l'insinuazione n° 133.

Un'altra variazione ipotecaria avvenuta recentemente, è il rinnovo del mutuo originale del 2002 (Formalità n° 3). A tale proposito si precisa il fatto che il rinnovo è stato eseguito in tre formalità differenti (la n° 71, la n° 72 e la n° 73), tutte e tre con gli stessi soggetti a favore, come nella formalità originaria. Inoltre, nella formalità n° 71, oltre agli identificativi catastali originali, ovvero gran parte dei terreni sui quali sorge gran parte del complesso edilizio, sono stati inclusi alcuni identificativi ancora in possesso della società fallita, i quali sono stati edificati in una porzione di terreno non oggetto del mutuo originale del 2002. Gli immobili in oggetto sono ubicati in tre delle quattro torri a destinazione direzionale, edificate nelle particelle originali 1440 (ex 264/a) e 1441 (ex 526/a). Tali identificativi sono stati soppressi e frazionati nel tempo, accorpendo tutta l'area sulla quale sorge l'intero compendio immobiliare in un'unica particella ovvero la 1683, e attribuendo diversi subalterni alle diverse zone e ai diversi fabbricati realizzati nel tempo. L'area sulla quale sono state edificate le quattro torri, ad esempio, è stata identificata in passato dai subalterni 19 e 20.

Proprio il subalterno 20, come sopra analizzato, è oggetto di ipoteca relativa alla formalità n° 13 del 11/08/2006 a favore di [REDACTED] alla quale però non corrisponde alcuna insinuazione al passivo del fallimento. Mentre, sempre come analizzato in precedenza, il presente rinnovo relativo al mutuo originale del 2002, identificato dalla formalità n° 71, è stato esteso anche ad alcuni subalterni relativi a tre delle quattro Torri, rispettivamente Torre 1, 2 e 4. Questa estensione di immobili è stata “giustificata” all’interno del quadro D della formalità n° 71, facendo riferimento al fatto che sia i terreni oggetto del mutuo originale che i terreni non compresi nella stessa formalità, sono stati nel tempo uniti in un’unica particella, ovvero la 1683, e per questa ragione sono stati ricompresi anche gli immobili ubicati nelle Torri 1, 2 e 4.

Alla luce di quanto sopra analizzato, lo scrivente intende fornire tutti gli elementi utili per un’analisi più approfondita, riservando alla Curatela Fallimentare ogni decisione legata al tema della legittimità del rinnovo del mutuo originale, eseguito con l’estensione dell’ipoteca anche su beni originariamente non inclusi, il tutto in ottica di futuro riparto relativo alle torri. Tutto questo con l’intenzione fornire un primo quadro generale legato ai beni ancora in capo alla ditta fallita e quindi alla Procedura Fallimentare, ovvero gli immobili ricompresi all’interno delle Torri, oggetto di stima della presente relazione di perizia, nonché di studi maggiormente approfonditi rispetto al quadro sommario e generale fornito finora.

3. QUESITO 4: Fornire alcune precisazioni concernenti la sussistenza di abusi su alcune delle unità delle Torri, che andrebbero meglio specificate, con dettagliata indicazione, per ciascun abuso, delle norme cui fare riferimento per la sanatoria e i costi da sostenere, con separata indicazione per ciascun lotto (ciò al fine di agevolarne il successivo trasferimento a terzi);

In riferimento al presente quesito, lo scrivente ha svolto un'accurata analisi circa la sussistenza di eventuali abusi presenti negli immobili ancora in capo alla ditta fallita, dislocati all'interno di tre della quattro Torri che formano il centro direzionale del maggiore complesso edilizio.

Di seguito si riporta un sunto di quanto contenuto all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, al quale si rimanda per qualsivoglia approfondimento. In tale Allegato è presente una completa analisi sugli immobili oggetto di stima, sino alla determinazione del valore di mercato degli stessi.

Prima di riportare l'analisi degli eventuali abusi riscontrati, è doveroso indicare l'elenco degli immobili oggetto del presente studio:

- **Immobile 01**: costituito da un posto auto coperto, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 75, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Rendita € 69,15. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 1;
- **Immobile 02**: costituito da un posto auto coperto, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 76, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Rendita € 69,15. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 1;
- **Immobile 03**: costituito da un posto auto coperto, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 84, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Rendita € 69,15. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 1;
- **Immobile 04**: costituito da un locale di deposito, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 109, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 19 mq, Rendita € 101,07. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 1;

- **Immobilabile 05**: costituito da un locale di deposito, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 110, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 8 mq, Rendita € 42,56. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 1;
- **Immobilabile 06**: costituito da un locale di deposito, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 111, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 8 mq, Rendita € 42,56. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 1;
- **Immobilabile 07**: costituito da un posto auto coperto, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 133, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 19 mq, Rendita € 101,07. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 2;
- **Immobilabile 08**: costituito da un posto auto coperto, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 135, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Rendita € 69,15. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 2;
- **Immobilabile 09**: costituito da un posto auto coperto, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 164, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 21 mq, Rendita € 111,71. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 2;
- **Immobilabile 10**: costituito da un posto auto coperto, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 165, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita € 63,83. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 2;
- **Immobilabile 11**: costituito da un posto auto coperto, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 168, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 21 mq, Rendita € 111,71. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 2;
- **Immobilabile 12**: costituito da un posto auto coperto, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 169, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 19 mq, Rendita € 101,07. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 2;

- **Immobilabile 13**: costituito da un posto auto coperto, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 170, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Rendita € 69,15. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 2;
- **Immobilabile 14**: costituito da un locale di deposito, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 184, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 8 mq, Rendita € 42,56. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 2;
- **Immobilabile 15**: costituito da un locale di deposito, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 187, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 8 mq, Rendita € 42,56. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 2;
- **Immobilabile 16**: costituito da un posto auto coperto, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 317, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 31 mq, Rendita € 164,90. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 4;
- **Immobilabile 17**: costituito da un posto auto coperto, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 340, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Rendita € 69,15. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 4;
- **Immobilabile 18**: costituito da un posto auto coperto, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 341, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Rendita € 69,15. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 4;
- **Immobilabile 19**: costituito da un posto auto coperto, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 345, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita € 63,83. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 4;
- **Immobilabile 20**: costituito da un posto auto coperto, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 346, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita € 63,83. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 4;

- **Immobilie 21**: costituito da un posto auto coperto, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 354, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 19 mq, Rendita € 101,07. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 4;
- **Immobilie 22**: costituito da un locale di deposito, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 355, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 8 mq, Rendita € 42,56. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 4;
- **Immobilie 23**: costituito da un lastrico solare, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 363, Categoria F/5, Consistenza 248 mq. L'immobile è ubicato al piano secondo della Torre 1;
- **Immobilie 24**: costituito da un posto auto coperto, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 372, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 58 mq, Rendita € 308,53. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 4;
- **Immobilie 25**: costituito da un posto auto coperto, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 373, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 52 mq, Rendita € 276,61. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 4;
- **Immobilie 26**: costituito da un'unità immobiliare in corso di costruzione, censita al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 374, Categoria F/3. L'immobile è ubicato al piano interrato della Torre 1;
- **Immobilie 27**: costituito da un'unità immobiliare in corso di costruzione, censita al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 375, Categoria F/3. L'immobile è ubicato al piano interrato della Torre 1;
- **Immobilie 28**: costituito da un'unità immobiliare in corso di costruzione, censita al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 376, Categoria F/3. L'immobile è ubicato al piano interrato della Torre 1;

Per ogni doveroso approfondimento circa quanto sopra schematicamente riassunto, lo scrivente rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato C – Documentazione catastale.

Si precisa ulteriormente che tali definizioni verranno mantenute in tutti gli allegati di supporto alla relazione oggetto della presente procedura di Fallimento.

Abusi Edilizi dei posti auto (Immobili 01, 02, 03, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 25)

Nel presente capitolo lo scrivente intende analizzare gli eventuali abusi presenti negli immobili in oggetto e valutarne la loro sanabilità.

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente, relative allo stato attuale, consultabili all'interno dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), e le planimetrie catastali analizzabili nell'Allegato C – Documentazione catastale, è emerso come vi sia rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella catastale. Oltretutto, emerge come le destinazioni d'uso effettive degli immobili in oggetto, coincidano con quelle indicate nel deposito catastale.

Ulteriormente lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria C/6 – Box per auto, posti auto scoperti, rimesse per autoveicoli o per imbarcazioni, autorimesse, che coincide con la reale destinazione d'uso degli immobili.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata catastalmente, lo scrivente sottolinea che per i suddetti immobili non debbano essere ripristinate le planimetrie di deposito al catasto. Pertanto, non si rendono necessari degli oneri per l'adeguamento catastale.

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, come analizzato in precedenza, negli allegati relativi alla perizia redatta nel 2017 dall'Arch. Bazzu, sono presenti le Concessioni Edilizie, con una sola rappresentazione grafica. È stata reperita una sola tavola progettuale presumibilmente riferita al secondo titolo edilizio citato, ovvero la C.E. in variante n° 35/02. Tale planimetria verrà utilizzata dallo scrivente per determinare la presenza o meno di eventuali abusi negli immobili oggetto di valutazione. La documentazione progettuale è riportata all'interno dell'Allegato B – Documentazione progettuale, al quale si rimanda per qualsivoglia approfondimento.

Le tavole progettuali sopra menzionate, invece, sono consultabili all'interno dell'Allegato B.06, ricompreso nel più ampio allegato B sopra citato.

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente, relative allo stato attuale, consultabili all'interno dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), e le planimetrie progettuali sopra citate, si evince come vi sia rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella dello stato progettuale approvato. Oltretutto, emerge inoltre come le destinazioni d'uso effettive degli immobili coincidano con quelle indicate nel progetto approvato.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione analizzata, lo scrivente sottolinea che per i suddetti immobili non debbano essere ripristinate le planimetrie progettuali. Pertanto, non si rendono necessari degli oneri per l'adeguamento progettuale.

Abusi Edilizi dei locali di deposito (Immobili 04, 05, 06, 14, 15, 22)

Nel presente capitolo lo scrivente intende analizzare gli eventuali abusi presenti negli immobili in oggetto e valutarne la loro sanabilità.

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente, relative allo stato attuale, consultabili all'interno dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), e le planimetrie catastali analizzabili nell'Allegato C – Documentazione catastale, è emerso come non vi sia rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella catastale, per gran parte degli immobili. Come anticipato in precedenza, i locali di deposito ubicati al piano seminterrato delle Torri 1, 2 e 4 hanno una superficie maggiore rispetto a quanto riportato nel deposito catastale, a discapito della superficie dell'area destinata al B.C.N.C. Tali ampliamenti risultano effettuati nell'intorno di ciascun blocco scale presente nel piano seminterrato delle varie Torri. Tuttavia, emerge come le destinazioni d'uso effettive degli immobili in oggetto, per quanto sussistano evidenti differenze nelle dimensioni e nella consistenza degli immobili, siano assimilabili con quelle indicate nel deposito catastale. Ulteriormente lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria C/2 – Magazzini e locali di deposito.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata catastalmente, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito catastale. Il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi catastali ammonta in totale a circa 5.000,00 € (IVA di legge esclusa), derivante dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale.

Si precisa ulteriormente che gli oneri sopra quantificati, si intendono in misura totale per tutti i locali di deposito delle tre Torri. Lo scrivente ritiene opportuno suddividere tali oneri per i gruppi di immobili ricadenti nella stessa Torre, ovvero la suddivisione che andrà a formare i lotti di vendita per quanto riguarda i locali di deposito.

- 2.000,00 € per il gruppo di immobili ricompresi nella Torre 1 (immobili 4, 5 e 6);
- 2.000,00 € per il gruppo di immobili ricompresi nella Torre 2 (immobili 14 e 15);
- 1.000,00 € per l'immobile della Torre 4 (immobile 22).

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato che verrà nel seguito calcolato per gli immobili in oggetto.

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, come analizzato in precedenza, negli allegati relativi alla perizia redatta nel 2017 dall'Arch. Bazzu, sono presenti principalmente le Concessioni Edilizie, unicamente con alcune rappresentazioni grafiche. È stata reperita una sola tavola progettuale presumibilmente riferita al secondo titolo edilizio citato, ovvero la C.E. in variante n° 35/02. Tale apparato progettuale, comunque, viene ritenuto sufficiente da parte dello scrivente ai fine delle presenti analisi, anche per via delle caratteristiche immobiliari dei beni che ci occupano. Tale planimetria verrà utilizzata dallo scrivente per determinare la presenza o meno di eventuali abusi negli immobili oggetto di valutazione. La documentazione progettuale è riportata all'interno dell'Allegato B – Documentazione progettuale, al quale si rimanda per qualsivoglia approfondimento. Le tavole progettuali sopra menzionate, invece, sono consultabili all'interno dell'Allegato B.06, ricompreso nel più ampio allegato B sopra citato.

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente, relative allo stato attuale, consultabili all'interno dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), e le planimetrie progettuali sopra citate, si evince come vi sia di gran lunga rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella dello stato progettuale approvato.

Una minima differenza è legata al posizionamento e al dimensionamento di alcuni infissi, oltre ad una leggera traslazione di qualche tramezzo. Mentre, a livello di ingombro generale non sono state rilevate difformità.

Ulteriormente, emerge inoltre come le destinazioni d'uso effettive degli immobili coincidano con quelle indicate nel progetto approvato.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione analizzata, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che ammontano in totale a circa 5.000,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Olbia.

Si precisa ulteriormente che gli oneri sopra quantificati, si intendono in misura totale per tutti i locali di deposito delle tre Torri. Lo scrivente ritiene opportuno suddividere tali oneri per i gruppi di immobili ricadenti nella stessa Torre, ovvero la suddivisione che andrà a formare i lotti di vendita per quanto riguarda i locali di deposito.

- 2.000,00 € per il gruppo di immobili ricompresi nella Torre 1 (immobili 4, 5 e 6);
- 2.000,00 € per il gruppo di immobili ricompresi nella Torre 2 (immobili 14 e 15);
- 1.000,00 € per l'immobile della Torre 4 (immobile 22).

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato che verrà nel seguito calcolato per gli immobili in oggetto.

Abusi Edilizi del lastrico solare (Immobile 23)

Nel presente capitolo lo scrivente intende analizzare gli eventuali abusi presenti negli immobili in oggetto e valutarne la loro sanabilità.

Considerata la natura di tale immobile, ovvero un lastrico solare, lo scrivente ritiene opportuno non valutare alcun onere per l'eventuale sanabilità degli abusi, in quanto lo stato reale del bene risulta conforme all'ingombro rappresentato nell'elaborato planimetrico depositato in catasto. A tale proposito si sottolinea inoltre che per la categoria F/5 non è prevista alcuna planimetria catastale da depositarsi. Si precisa il fatto che risultano coincidere grossomodo anche i dati metrici riportati nella visura catastale, rispetto a quanto rilevato sui luoghi attraverso il rilievo metrico effettuato.

Per quanto riguarda lo stato progettuale approvato, si sottolinea il fatto che non è stata reperita alcuna planimetria tra i documenti analizzati, utile al raffronto con lo stato reale dei luoghi. Considerata la natura di tale immobile, come anticipato in precedenza, lo scrivente ritiene opportuno non valutare alcun onere per l'eventuale sanabilità degli abusi.

Per ogni doveroso approfondimento sulla configurazione dell'immobile, si rimanda alla consultazione delle tavole presenti all'interno dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Abusi Edilizi delle unità in corso di costruzione (Immobili 26, 27, 28)

Nel presente capitolo lo scrivente intende analizzare gli eventuali abusi presenti negli immobili in oggetto e valutarne la loro sanabilità.

Si precisa che tali immobili risultano inquadrati catastalmente secondo la categoria F/3 – Unità in corso di costruzione, e per tale categoria non è previsto il deposito obbligatorio di alcuna planimetria catastale. Non sono state rinvenute agli atti planimetrie progettuali del presente immobile che, per tale ragione risulterebbe abusivamente realizzato. Tale circostanza si verifica a partire dalla documentazione analizzata e prodotta nell'ambito della relazione di perizia redatta da parte dell'arch. Bazzu.

Il confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente, relative allo stato attuale e rilevabile sui luoghi, consultabili all'interno dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), e l'elaborato planimetrico di distribuzione catastale dei diversi subalterni, ha fatto emergere come non vi sia del tutto rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella catastale.

In particolare, tali immobili, risultano catastalmente identificati da tre subalterni differenti dislocati al piano interrato, collegati tra di loro con un corridoio centrale condominiale (Sub. 377 – B.C.N.C.), ma di fatto corrispondono ad un unico e grande ambiente. Inoltre, pur essendo accatastato come F/3, l'immobile è di fatto un locale di sgombero.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata catastalmente, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito catastale e della variazione della categoria catastale.

Il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi catastali ammonta a circa 2.000,00 € (IVA di legge esclusa), derivante dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale e il cambio della categoria catastale.

Si precisa ulteriormente che gli oneri sopra quantificati, si intendono in misura totale per tutte e tre le unità in corso di costruzione oggetto di tale studio.

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, come analizzato in precedenza, negli allegati relativi alla perizia redatta nel 2017 dall'Arch. Bazzu, sono presenti solo le Concessioni Edilizie, senza alcuna rappresentazione grafica.

È stata reperita una sola tavola progettuale presumibilmente riferita al secondo titolo edilizio citato, ovvero la C.E. in variante n° 35/02. Tale planimetria è relativa al solo piano seminterrato e non è rappresentato il piano interrato.

In riferimento alla perizia "originale" redatta e depositata dall'Arch. Bazzu nell'ottobre 2017, all'epoca C.T.U. nominato, nel capitolo "3.4.4- Conformità edilizia" in riferimento agli immobili ubicati al piano interrato, veniva riportato quanto segue:

"Dai sopralluoghi eseguiti è emerso che il locale interrato, ubicato sotto la torre 1 non è autorizzato."

Pertanto, non avendo ulteriori elementi esplicativi in merito, lo scrivente intende confermare quanto riportato dall'Arch. Bazzu in merito ai locali in oggetto, ritenuto al proposito concettualmente congruo, ovvero che tali immobili risultano realizzati in assenza di autorizzazione edilizia.

A tale proposito si sottolinea, però, come tali immobili risultino oggetto di volumetria ipogea, ovvero locali interamente interrati sotto la quota del terreno. Tale particolarità fa sì che sia decisamente meno complicato l'iter per l'eventuale sanabilità degli immobili, previa opportuna interlocuzione specifica con l'U.T.C. di Olbia. Le volumetrie ipogee non partecipano al carico urbanistico nel computo delle volumetrie di progetto.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione analizzata, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che ammonta a circa 5.000,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Olbia. Si precisa ulteriormente che gli oneri sopra quantificati, si intendono in misura totale per tutti i locali interrati della Torre 1.

4. QUESITO 5: Fornire precisazione sul posto auto che è stato omesso nell'elenco delle valutazioni (sub 341);

A seguito delle analisi catastali svolte dallo scrivente durante le operazioni peritali, è emerso come nell'elenco degli immobili ancora in capo alla ditta fallita, sia presente anche il posto auto identificato con il Subalterno 341. Tale immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 4 e risulta un bene oggetto di stima relativo alla presente relazione di perizia.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato C – Documentazione catastale e dell'Allegato D – Stima immobiliare.

5. QUESITO 6: Fornire indicazioni alla Curatela sull'esclusione degli immobili dei [REDACTED] [REDACTED] per trasferimento ex art. 2932 c.c. degli immobili promessi in vendita da Sviluppo Olbia in bonis,

Come meglio analizzato all'interno dell'Allegato D – Stima Immobiliare, si precisa ulteriormente il fatto che eseguendo un'ispezione catastale a nome della società [REDACTED], risultano tuttora intestati alla ditta fallita anche tre immobili, ubicati nella Torre 1, che di fatto non risultano di sua proprietà. Tali immobili, infatti, sono stati oggetto di un trasferimento conseguente a sentenza del Tribunale di Tempio Pausania di primo grado. I tre immobili risultano tuttora oggetto di una domanda giudiziale regolarmente trascritta presso i RR.II con Atto del 16/01/2009, Rep. n° 1/2009, registrata in data 05/02/2009 con R.P. n° 854 e R.G. n° 1309, dai Signori [REDACTED] [REDACTED]. La sentenza della Sezione Civile in primo grado del Tribunale di Tempio Pausania ha, di fatto trasferito ai [REDACTED] la proprietà di un ufficio e di due parcheggi. A seguito di tale sentenza i [REDACTED] hanno fatto ricorso presso la Corte d'Appello al fine di riformare la sentenza di primo grado. La Corte Di Appello di Cagliari – sezione distaccata di Sassari, ha emesso la Sentenza n° 322/2019, pubbl. il 28/06/2019, R.G. n° 211/2014, Repert. N° 342/2019 del 03/07/2019, per il trasferimento della proprietà dei beni sotto riportati, i quali coincidono con gli immobili oggetto della domanda giudiziale promossa dai suddetti soggetti sin dalla causa di primo grado:

- Ufficio distinto al N.C.E.U. al Foglio 32, Particella 1683, Sub. 54, Cat. A/10;
- Posto auto distinto al N.C.E.U. al Foglio 32, Particella 1683, Sub. 79, Cat. C/6;
- Posto auto distinto al N.C.E.U. al Foglio 32, Particella 1683, Sub. 98, Cat. C/6;

nello stesso ricorso in Corte d'Appello i [REDACTED] richiedevano, oltre alla proprietà dei beni sopra elencati anche la proprietà di una parte del lastrico solare soprastante l'ufficio, coincidente con l'immobile n°23 di cui alla presente relazione di perizia, di proprietà della ditta fallita. La Corte d'Appello ribadì, all'interno della sentenza, il trasferimento dell'ufficio e dei due parcheggi, ma non della parte di lastrico solare.

Successivamente alla sentenza sopra citata, è stato attuato un ricorso alla Corte Suprema di Cassazione dai Signori [REDACTED], con il quale la stessa sentenza emessa dalla Corte Di Appello viene impugnata, contestando la mancata attribuzione del lastrico solare sovrastante l'ufficio passato di loro proprietà. Si precisa ulteriormente che nella domanda giudiziale con la quale tutto ebbe inizio, non è presente il riferimento catastale relativo al lastrico solare, bensì in tale trascrizione vengono riportati unicamente i tre immobili sopra identificati.

Per ogni doveroso approfondimento in merito si rimanda alla consultazione dell'Allegato I – Atti giudiziari Immobile 23 - Lastrico solare Torre 1, nel quale sono stati riportati i documenti relativi alla sentenza e al successivo ricorso effettuato [REDACTED].

Si rimanda inoltre alla consultazione dell'Allegato L – Ispezioni ipotecarie Immobile 23 - Lastrico solare Torre 1, nel quale viene riportata la domanda giudiziale e le ispezioni ipotecarie relative al Subalterno 363 (lastrico solare, piano secondo, Torre 1), dai quali si evince che tale immobile non è mai stato incluso nella rivendica iniziale.

6. Tabella riepilogativa dei valori di stima e formazione Lotti

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa dello studio di stima svolto dallo scrivente, al fine di determinare il valore di mercato degli immobili oggetto della presente trattazione. Per l'analisi completa si rimanda alla consultazione dell'Allegato D – Stima immobiliare.

IMMOBILE	DESTINAZIONE CATASTALE	TORRE	VALORE DI STIMA	LOTTO
01 – Sub. 75	Posto auto	1	3.562,56 €	01
02 – Sub. 76	Posto auto	1	3.562,56 €	02
03 – Sub. 84	Posto auto	1	3.562,56 €	03
04 – Sub. 109	Locale di deposito	1	19.396,75 €	04
05 – Sub. 110	Locale di deposito	1		
06 – Sub. 111	Locale di deposito	1		
07 – Sub. 133	Posto auto	2	5.248,91 €	05
08 – Sub. 135	Posto auto	2	3.562,56 €	06
09 – Sub. 164	Posto auto	2	5.773,80 €	07
10 – Sub. 165	Posto auto	2	3.562,56 €	08
11 – Sub. 168	Posto auto	2	5.807,31 €	09
12 – Sub. 169	Posto auto	2	5.248,91 €	10
13 – Sub. 170	Posto auto	2	3.562,56 €	11
14 – Sub. 184	Locale di deposito	2	13.299,07 €	12
15 – Sub. 187	Locale di deposito	2		
16 – Sub. 317	Posto auto	4	8.498,77 €	13
17 – Sub. 340	Posto auto	4	3.562,56 €	14
18 – Sub. 341	Posto auto	4	3.562,56 €	15
19 – Sub. 345	Posto auto	4	3.450,88 €	16
20 – Sub. 346	Posto auto	4	3.450,88 €	17
21 – Sub. 354	Posto auto	4	5.327,09 €	18
22 – Sub. 355	Locale di deposito	4	6.643,95 €	19

IMMOBILE	DESTINAZIONE CATASTALE	TORRE	VALORE DI STIMA	LOTTO
23 – Sub. 363	Lastrico solare	1	69.453,17 €	20
24 – Sub. 372	Posto auto	4	16.204,62 €	21
25 – Sub. 373	Posto auto	4	14.250,24 €	22
26 – Sub. 374	Unità in corso di costruzione	1	29.876,40 €	23
27 – Sub. 375		1		
28 – Sub. 376		1		
VALORE TOTALE IMMOBILI			240.431,23 €	

7. CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi, relativo alle analisi riguardanti gli immobili in oggetto, dislocati all'interno delle Torri 1, 2 e 4, le quali formano il centro direzionale presente all'interno del compendio denominato Geovillage, ubicato nella Zona Industriale di Olbia, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo rassegno la presente relazione e gli allegati di cui al successivo elenco, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse rendersi necessario. La presente relazione di perizia riguarda il solo gruppo di immobili sopra individuato e deve intendersi facente parte del più ampio complesso di cui all'elenco degli immobili.

Cagliari li 07/06/2024

In Fede,

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Gianmarco Pilo

8. Allegati:

- Allegato A – Documentazione fotografica;
- Allegato B – Documentazione progettuale;
- Allegato C – Documentazione catastale;
- Allegato D – Stima Immobiliare;
- Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo;
- Allegato F – Documentazione urbanistica;
- Allegato G – Inventario terre civiche;
- Allegato H – Atto costitutivo del consorzio;
- Allegato I – Atti giudiziari Immobile 23 - Lastrico solare Torre 1;
- Allegato L – Ispezioni ipotecarie Immobile 23 - Lastrico solare Torre 1.