

TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

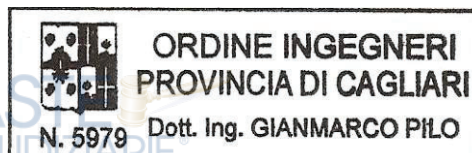
Fallimento [REDACTED] N.26/2016

**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





	<b>ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI CAGLIARI</b>
N. 5979	Dott. 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 agevolarne 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 ██████████ per trasferimento ex art. 2932 c.c. degli immobili promessi in vendita da ██████████ in bonis, .....	46
6. Tabella riepilogativa dei valori di stima e formazione Lotti .....	48
7. CONCLUSIONI.....	50
8. Allegati:.....	50



	<b>ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI CAGLIARI</b> N. 5979 Dott. Ing. GIANMARCO PILO
--	--





	<b>ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI CAGLIARI</b>
N. 5979	Dott. Ing. GIANMARCO PILO



## 1. PREMESSA

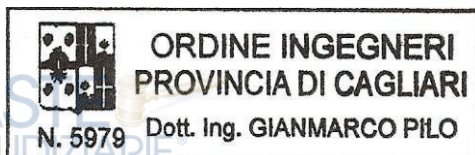
Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Cecilia Marino, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo, con studio in Cagliari, via Dei Conversi n°1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n. 5979, fui nominato Perito Stimatore delle attività immobiliari del fallimento n. 26/2016 con formale 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], 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 porzioni da applicarsi all'interno di un ipotetico piano di riparto, oltre alla stima dei cespiti immobiliari non ancora oggetto di valutazione.

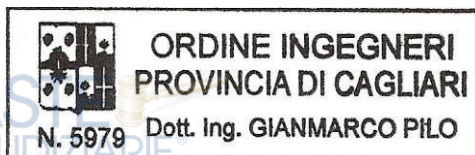
Lo scrivente sottolinea come in data 20/03/2024 ha trasmesso alla Spett.Le Curatela un'apposita relazione integrativa, la quale aveva come oggetto "*Approfondimento Tecnico analitico ipocatastale relativo al complesso immobiliare "Geovillage" sito in Olbia*". Gran parte degli studi richiesti con l'integrazione 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 agevolare il successivo trasferimento a terzi);*
- *fornire precisazione sul posto auto che è stato omissso 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 ██████████*

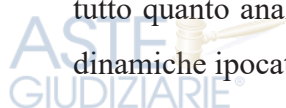
Si precisa, inoltre, il fatto che i primi tre quesiti verranno accorpati in un'unica trattazione in quanto sono riconducibili alla stessa tematica.



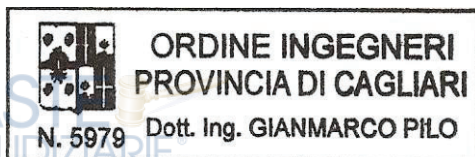


## 2. QUESITI 1, 2, 3

- *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.



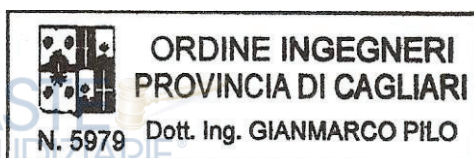
La trattazione proposta all'interno dell'approfondimento ipocatastale riguarda l'intero compendio comprensivo, anche delle strutture alberghiere e di quelle sportive, oltre che delle torri oggetto della presente relazione di perizia.

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 [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. 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, 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, 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 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;



	<b>ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI CAGLIARI</b>
	N. 5979 Dott. Ing. GIANMARCO PILO





- 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:



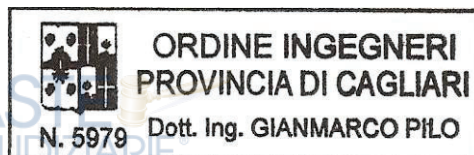
N.C.T. del comune di Olbia:

- 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].
- [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;



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

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

**Contro:**

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

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

**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.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

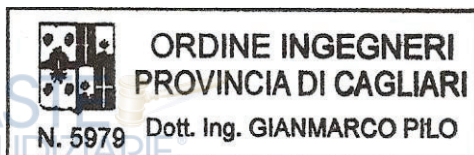
ASTE GIUDIZIARIE

**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**

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



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;

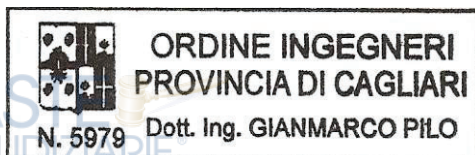
**Formalità di riferimento:** Iscrizione del 20/05/2002, R.P. n° 607.

**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;



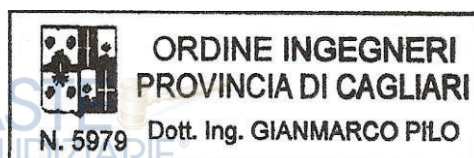
Unità negoziale n° 2

- 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;

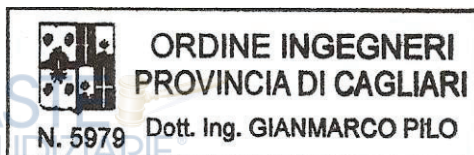


**A favore:**

- [REDACTED]. 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;



**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 27/02/2007 REGISTRO 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.

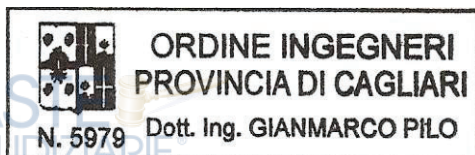
**73. Nota di Iscrizione (contro):**

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

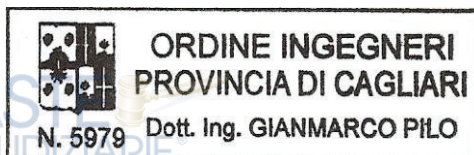
- Foglio 32, Particella 318;
- Foglio 32, Particella 319;
- Foglio 32, Particella 1573;
- Foglio 32, Particella 320;
- Foglio 32, Particella 321;
- Foglio 32, Particella 322;
- Foglio 32, Particella 1438;
- Foglio 32, Particella 1569;
- Foglio 32, Particella 1575;
- Foglio 32, Particella 1567;
- Foglio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

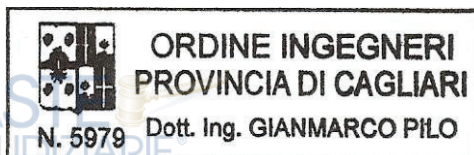
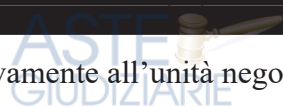


**A favore:**

- [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



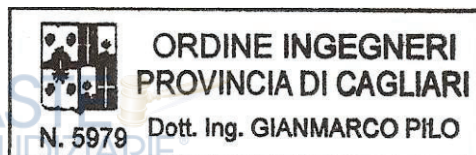








26/11/2019, REP. 46759, TRASCRITTO IL 16/12/2019 AI NN.11680/8363. 4) SI RINNOVA ANCHE CONTRO [REDACTED], AT TUALE PROPRIETARIO DEI SUB.391-447 IN VIRTU' DI ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] DA OLBIA IN DATA 19/02/2020, REP. 13 55, TRASCRITTO IL 27/02/2020 AI NN.1934/1288. 5) SI RINNOVA 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] 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] IN DATA 24/06/2020, REP. 35606, TRASCritto IL 03/07/2020 AI NN.4719/3295, [REDACTED].

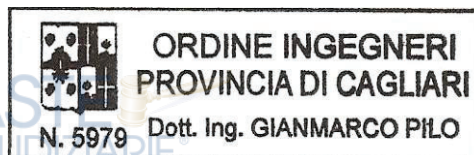
11) SI RINNOVA ANCHE CONTRO [REDACTED] ATTUALE PROPRIETARIA DEI SUB.62-73-74-112 IN VIRTU' DI ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] DA OLBIA IN DATA 07/02/2022, REP. 162156, TRASCritto IL 14/02/2022 AI NN.1348/962. 12) SI RINNOVA ANCHE CONTRO [REDACTED], ATTUALE PROPRIETARIA 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] 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], 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] 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] (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 CONTRO [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] DA OLBIA IN DATA 03/07/2007, REP. 207485, TRASCRITTO IL 13/07/2007 AI NN.8877/5487 E QUALE PROPRIETARIA DEI SUB. 342-343-344-356-357 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 NOTAIO [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] ATTUALE PROPRIETARIA DEL SUB.125 IN VIRTU' DI ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] DA OLBIA IN DATA 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, TRASCRITTO 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] 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



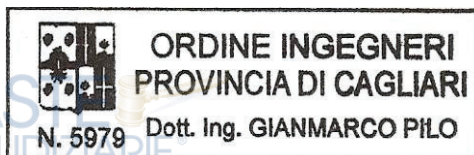
26/10/2017 AI NN.9264/6570. 31) SI RINNOVA ANCHE CONTRO [REDACTED], ATTUALE PROPRIETARIO DEI SUB.91-92-93 E DEL SUB.505 (EX 33-34) IN VIRTU' DI ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] DA OLBIA IN DATA 31/01/2022, REP. 94687, TRASCritto IL 22/02/2022 AI NN.1624/1138 32) SI RINNOVA ANCHE 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, REP. 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



ASTE GIUDIZIARIE  
CONTRÒ [REDACTED]  
[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 EMESSE 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

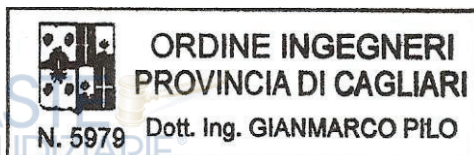


██████████ SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

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 ██████████ 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 ██████████ 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 ██████████ 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.

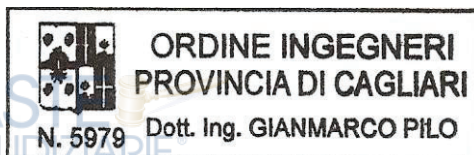


Il rinnovo del mutuo originale del 2002, identificato nella formalità n° 3, è avvenuto nell'anno 2022 con tre formalità differenti, precisamente identificate nelle formalità n° 71, 72 e 73 riportate nell'elenco analizzato nelle pagine precedenti. Nella prima formalità (n° 71), relativa all'iscrizione 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.

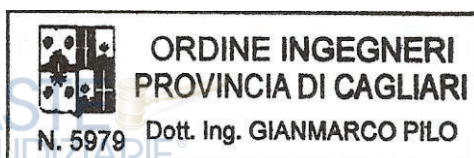
Due delle quattro torri, invece, sono gravate dall'ipoteca relativa alla Formalità n° 13 del 11/08/2006 a favore di [REDACTED] riportata nell'elenco presente alle pagine precedenti nonché all'interno dell'Allegato B – Ispezioni ipotecarie. L'oggetto di tale iscrizione è il Subalterno 20 della particella 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 agevolare 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.

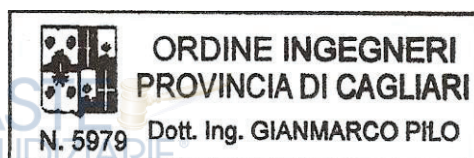
Di seguito si riporta un sunto di quanto contenuto all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, al quale si rimanda per qualsivoglia approfondimento. In tale Allegato è presente una completa analisi sugli immobili oggetto di stima, sino alla determinazione del valore di mercato degli stessi.

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

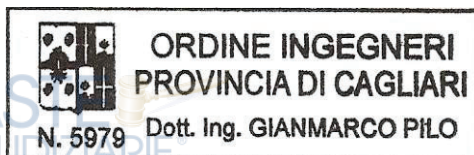
- **Immobile 01:** costituito da un posto auto coperto, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 75, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Rendita € 69,15. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 1;
- **Immobile 02:** costituito da un posto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



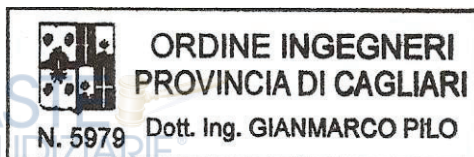
- **Immobilabile 05**: costituito da un locale di deposito, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 110, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 8 mq, Rendita € 42,56. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 1;
- **Immobilabile 06**: costituito da 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;



- **Immobile 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;
- **Immobile 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;
- **Immobile 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;
- **Immobile 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;
- **Immobile 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;
- **Immobile 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;
- **Immobile 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;
- **Immobile 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;



- **Immobile 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;
- **Immobile 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;
- **Immobile 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;
- **Immobile 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;
- **Immobile 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;
- **Immobile 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;
- **Immobile 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;
- **Immobile 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.



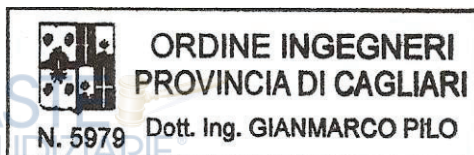
Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata catastalmente, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito catastale. Il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi catastali ammonta in totale a circa 5.000,00 € (IVA di legge esclusa), 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.

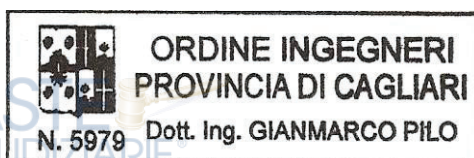
Ulteriormente, emerge inoltre come le destinazioni d'uso effettive degli immobili coincidano con quelle indicate nel progetto approvato.

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.

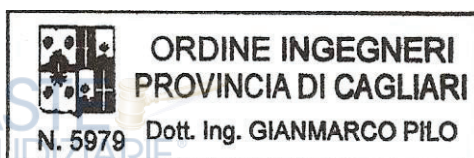
Per quanto riguarda lo stato progettuale approvato, si sottolinea il fatto che non è stata reperita alcuna planimetria tra i documenti analizzati, utile al raffronto con lo stato reale dei luoghi. Considerata la natura di tale immobile, come anticipato in precedenza, lo scrivente ritiene opportuno non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

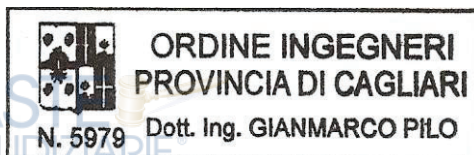
Si precisa ulteriormente che gli oneri sopra quantificati, si intendono in misura totale per tutte e tre le unità in corso di costruzione oggetto di tale studio.

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."*

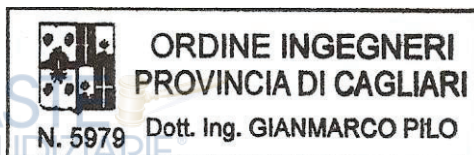




Pertanto, non avendo ulteriori elementi esplicativi in merito, lo scrivente intende confermare quanto riportato dall'Arch. Bazzu in merito ai locali in oggetto, ritenuto al proposito concettualmente congruo, ovvero che tali immobili risultano realizzati in assenza di autorizzazione edilizia.

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.

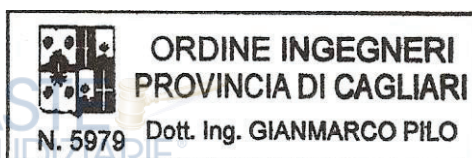




**4. QUESITO 5: Fornire precisazione sul posto auto che è stato omesso nell'elenco delle valutazioni (sub 341);**

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] 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]. 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;

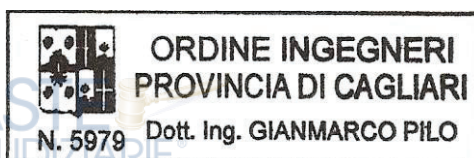
nello stesso ricorso in Corte d'Appello i [REDACTED] richiedevano, oltre alla proprietà dei beni sopra elencati anche la proprietà di una parte del lastrico solare soprastante l'ufficio, coincidente con l'immobile n°23 di cui alla presente relazione di perizia, di proprietà della ditta fallita. La Corte 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].

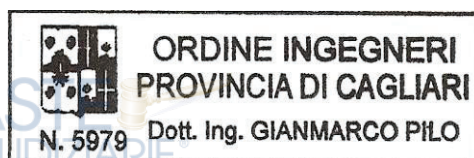
Si rimanda inoltre alla consultazione dell'Allegato L – Ispezioni ipotecarie Immobile 23 - Lastrico solare Torre 1, nel quale viene riportata la domanda giudiziale e le ispezioni ipotecarie relative al Subalterno 363 (lastrico solare, piano secondo, Torre 1), dai quali si evince che tale immobile non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



**6. Tabella riepilogativa dei valori di stima e formazione Lotti**

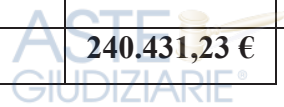
Di seguito si riporta una tabella riepilogativa dello studio di stima svolto dallo scrivente, al fine di determinare il valore di mercato degli immobili oggetto della presente trattazione. Per l'analisi completa si rimanda alla consultazione dell'Allegato D – Stima immobiliare.


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		
<b>VALORE TOTALE IMMOBILI</b>			<b>240.431,23 €</b>	



	<b>ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI CAGLIARI</b>
	N. 5979 Dott. Ing. GIANMARCO PILO





## 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.

