

TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

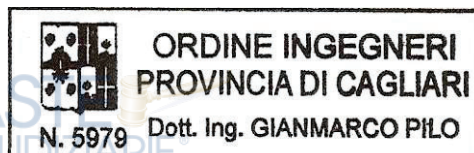
Fallimento [REDACTED] N.26/2016

**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





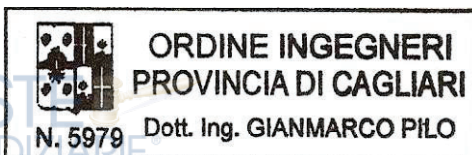
	ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI CAGLIARI
N. 5979	Dott. Ing. GIANMARCO PILO





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





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



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]
[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]
[REDACTED]
[REDACTED]
[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 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

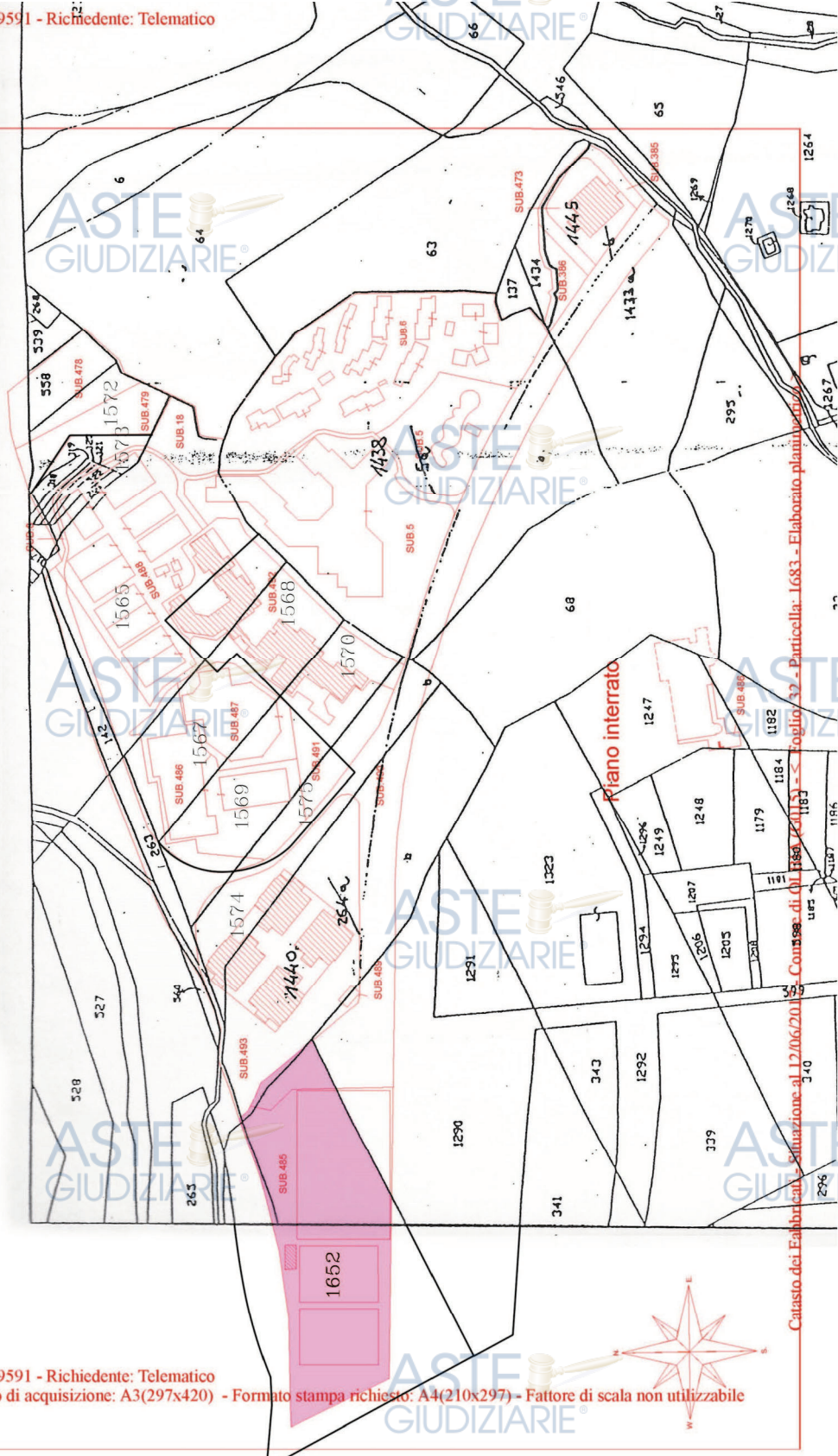
AIL. 5.1

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

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: Arena Mario	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Sassari	N. 02889
Comune di Olbia	Sezione:	Foglio: 32	Particella: 1683	Prisignone n. 12/12/2011 del
Dimostrazione grafica dei subalterni				
Tipo Mappale n. 290070 del 15/10/2008 Scala 1: 2500				

Provenienza atto/acquisto del 22/10/2003

Piaggio terra



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Sassari

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

Totale schede: 47 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/06/2017 - 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

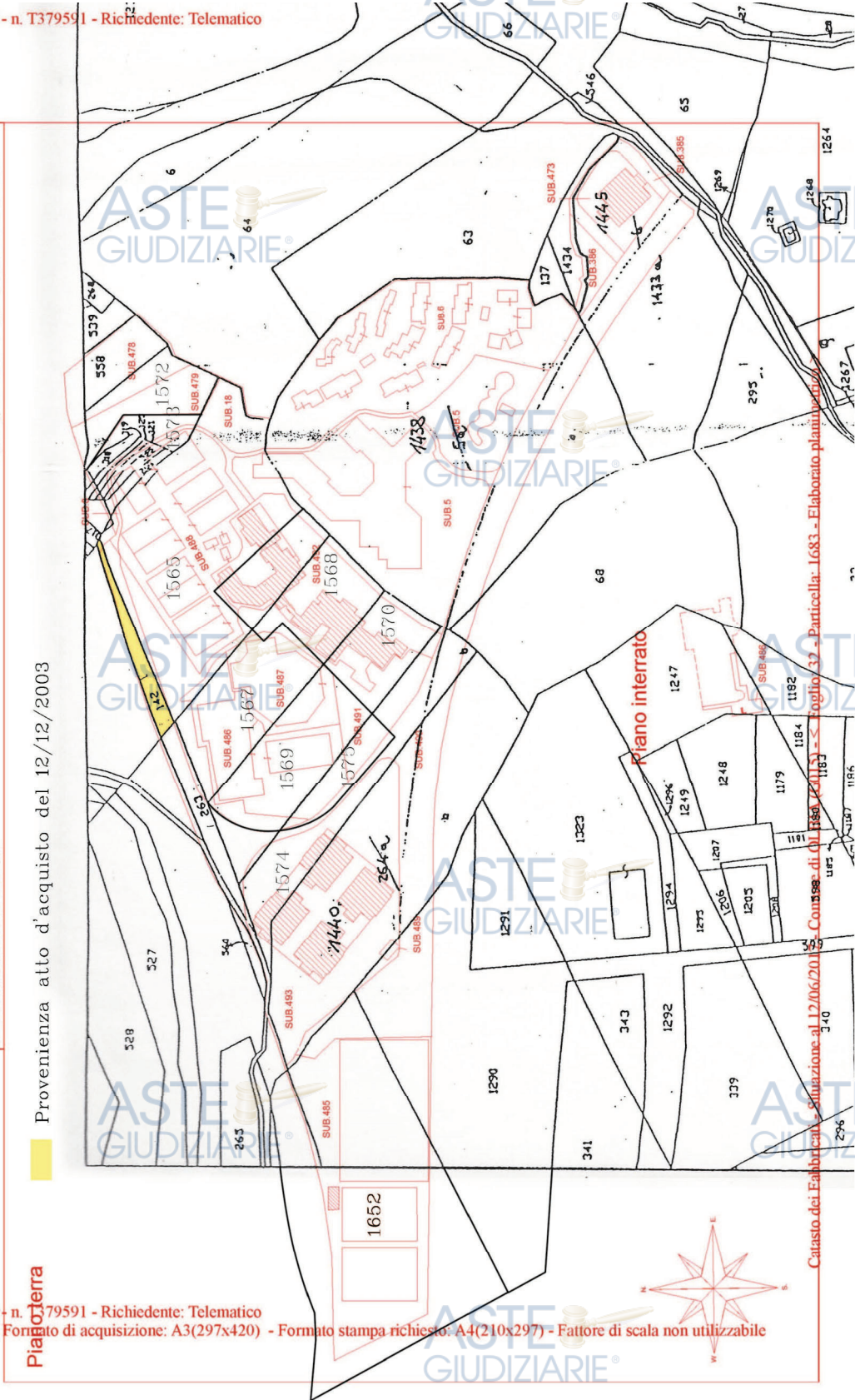
All. 6.1

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

ELABORATO PLANIMETRICO	Compiato da: Azema Mario	Inscritto all'albo degli geometri	Prov. Sassari	N. 02889
Comune di Olbia	Foglio: 32	Particella: 1683	Prospetto n. 1212/2011 dal	
Dimostrazione grafica dei subalterni			15/10/2008	Scala 1 : 2500

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Sassari

Provenienza atto d'acquisto del 12/12/2003



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

Totale schede: 40 - 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

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

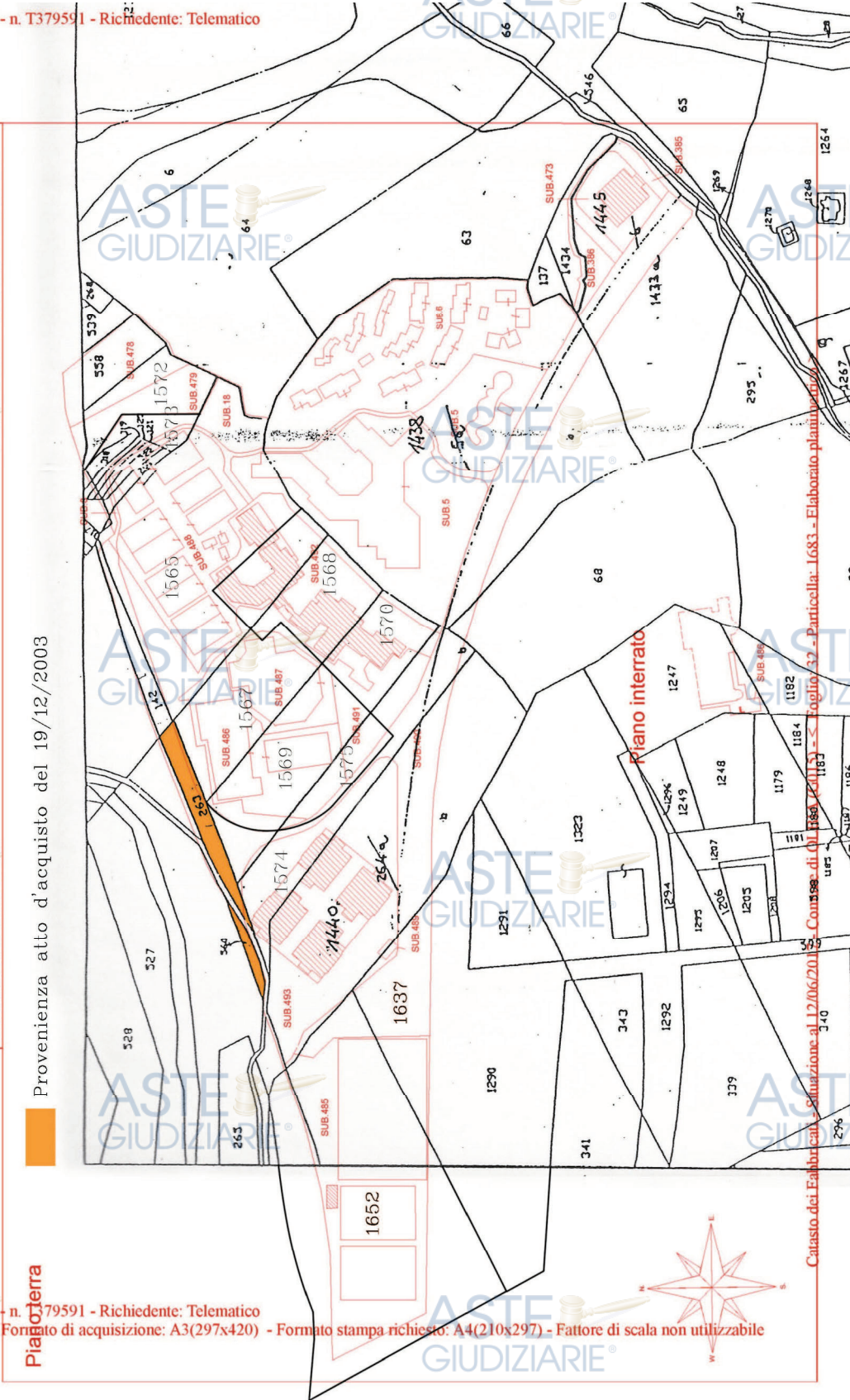
ALL. 7.1

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

ELABORATO PLANIMETRICO		Iscritto all'albo: Geometri		Rev. Sassari		N. 02889	
Comune di Olbia		Foglio: 32		Particella: 1683		P.F. 30/00/00 n. 12/12/2011 del	
Dimostrazione grafica dei subaltri		Tipo Mappale n. 290070 del 15/10/2008		Scala 1: 2500			

Provenienza atto d'acquisto del 19/12/2003


Piaggio terra



Agenzia 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

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

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

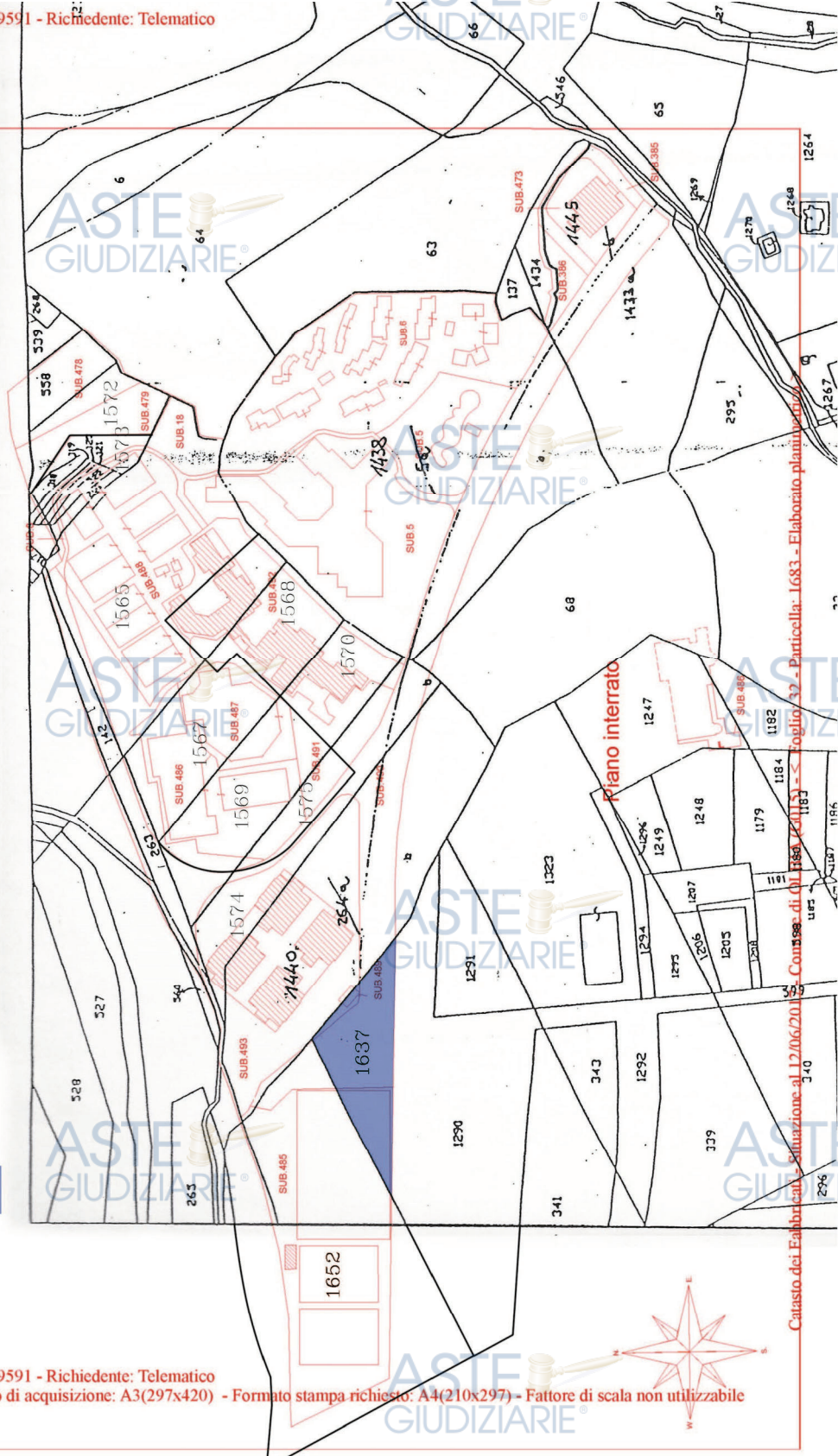
Al. 8.1

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

ELABORATO PIANIMETRICO	Completato da: Arena Mario	Iscritto all'Albo: Geometri	Prov.: Sassari	N. 02889
Comune di Olbia	Sezione:	Foglio: 32	Particella: 1683	Prisegge/Al. n. 12/12/2011 del
Dimostrazione grafica dei subalterni				
Tipo Mappale n. 290070 dal 15/10/2008 Scala 1: 2500				

Provenienza atto d'acquisto del 16/01/2007

Piagioterra



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Sassari

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

Totale schede: 49 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

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

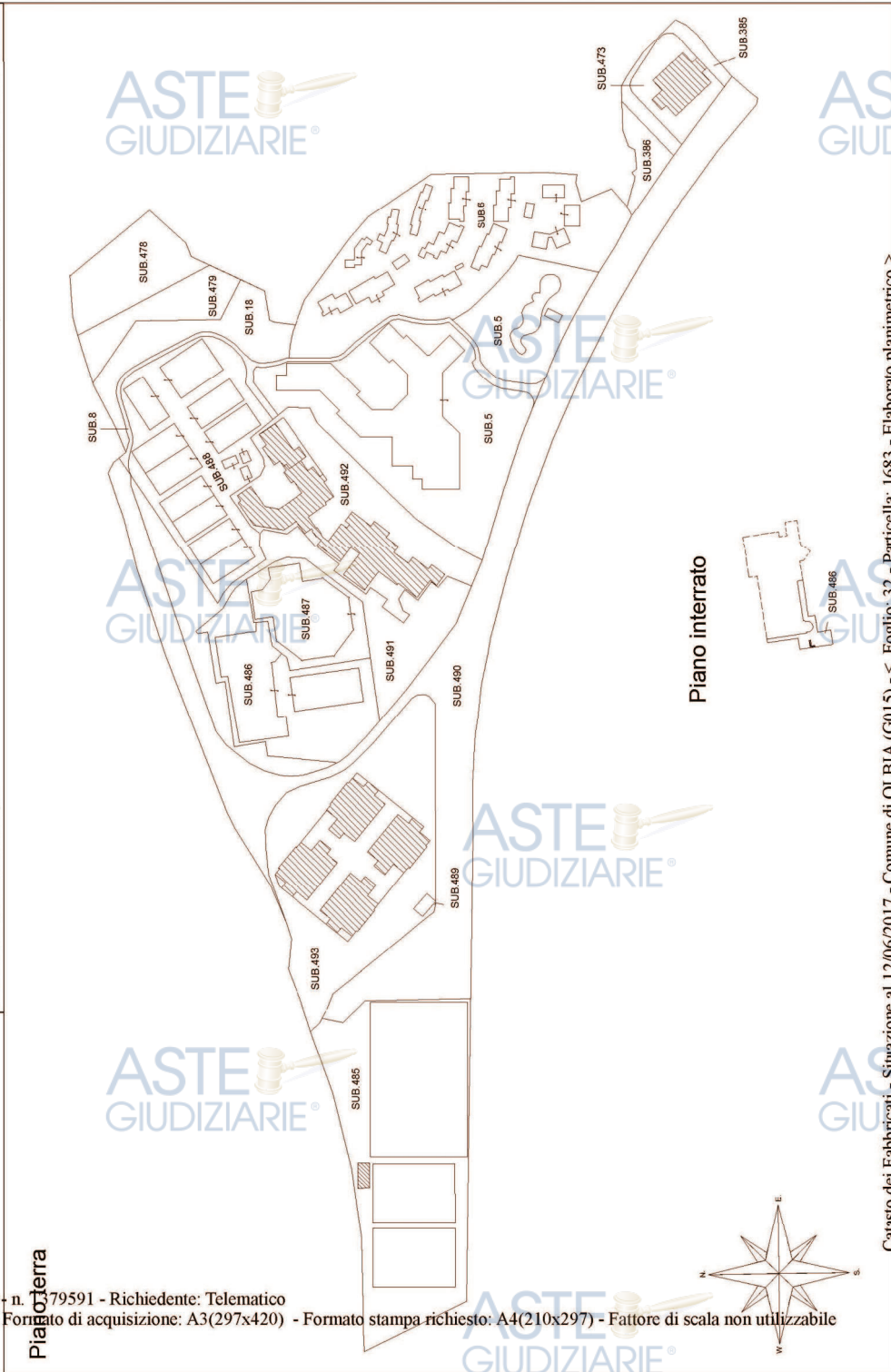
**ORDINE INGEGNERI
 PROVINCIA DI CAGLIARI**
 N. 5979 Dott. Ing. GIANMARCO PILO

AII. 9

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: Azzena Mario	Inscritto all'albo: geometri	Prov. Sassari	N. 02889
Comune di Olbia	Sezione:	Particella: 1683	Prorogato a. 12/12/2011	dal
Dimostrazione grafica dei subaltemi	Foglio: 32	Tipo Mappale b. 290070	del 15/10/2008	Scala 1 : 2500

Agenzia 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



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/06/2017 - Comune di OLBIA (GO15) - < Foglio: 32 - Particella: 1683 - Elaborato planimetrico >

**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;

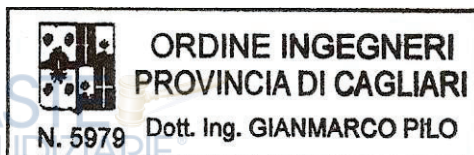
Tipo di Atto: "IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO", Rogito Notaio Dott. ██████████ in Olbia del 07/05/2002, repertorio n° 183777;

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]



Unità negoziale n° 3

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



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



Unità negoziale n° 4

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



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





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



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.

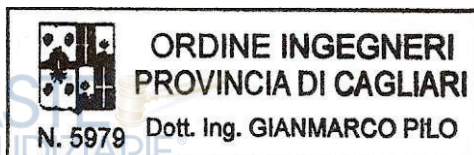


Contro:

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

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:

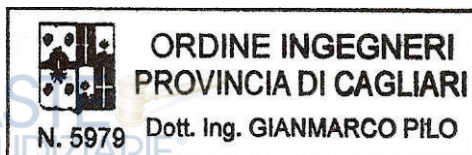
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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:

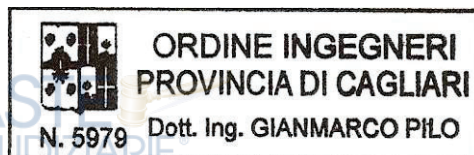
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

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, formata 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

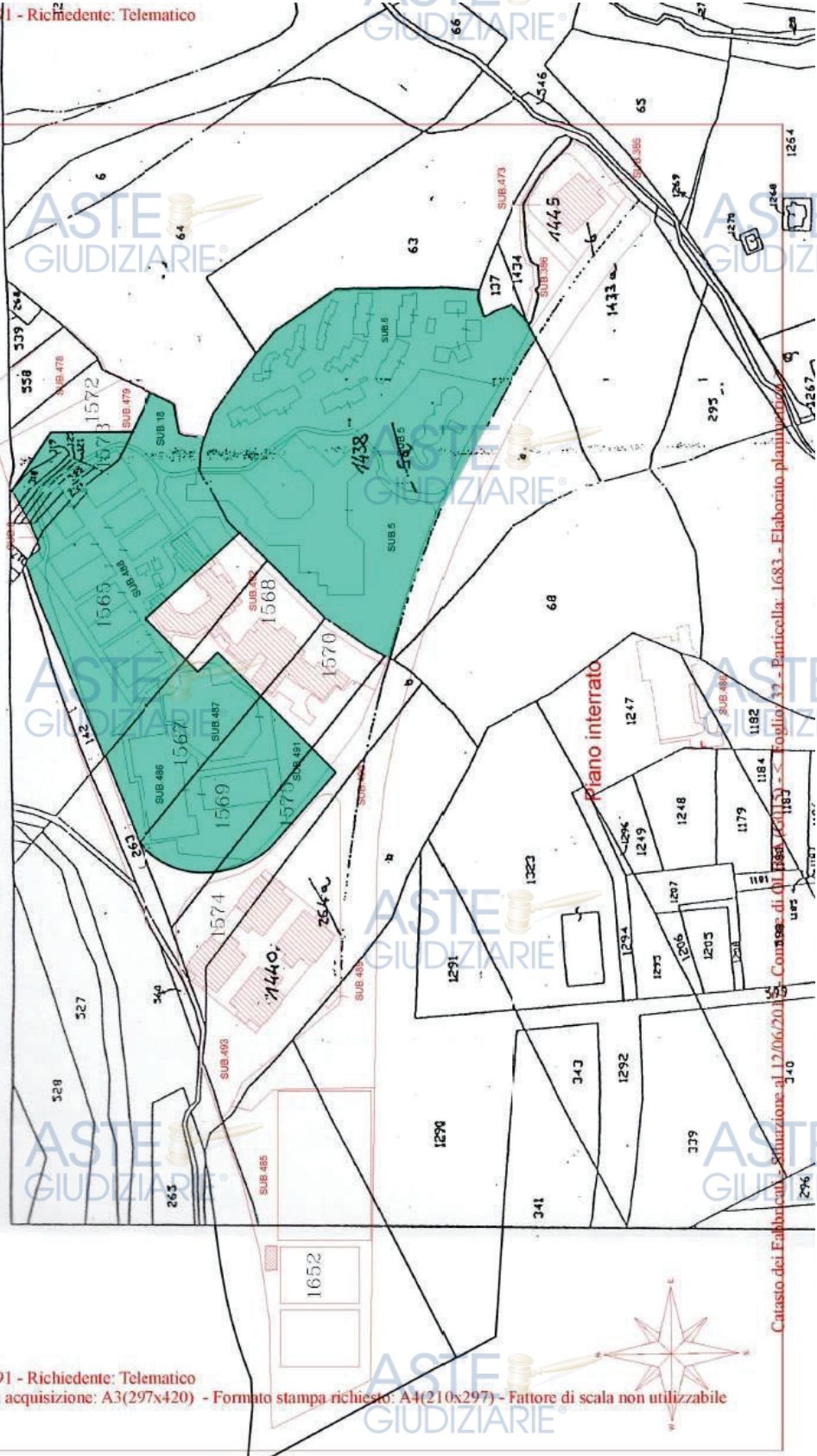
AIL. 11.1

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

ELABORATO PLANIMETRICO		Iscritto all'Albo degli Ingegneri		Prov. Sassari		N. 02889	
Comune di Olbia		Foglio 32		Particella: 1683		Foglio 11.1	
Divisione:		Tipo Mappa n. 29078 del 15/10/2008		Scala 1 : 2500			
Dimostrazione grafica dei subalterni							

Ipoteca volontaria del 20/05/2002

Piaggierra




Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio 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 11.1 - Particella 1683 - 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]

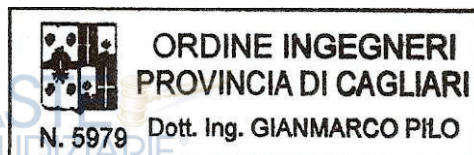


Unità negoziale n° 2

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]



Unità negoziale n° 3



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° 4

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

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



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





N.C.T. del comune di Olbia:

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



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;

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);



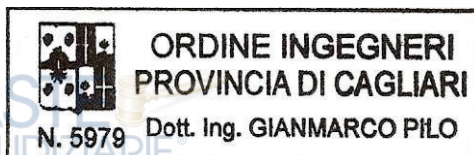
8.2 Annotazione a trascrizione:

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] 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:

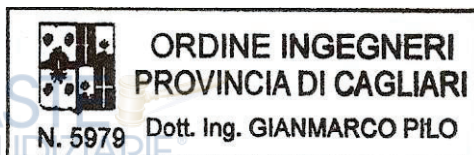
N.C.E.U. del comune di Olbia:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

A favore:

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

[REDACTED]

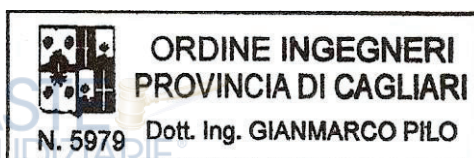




Nella pagina successiva si riporta un elaborato grafico presente all'interno della perizia redatta dall'Arch. Paolo Bazzu, all'epoca C.T.U. nominato dalla Procedura Fallimentare, nel quale si identificano graficamente i terreni oggetto della nota di iscrizione sopra riportata, in una esaustiva sovrapposizione 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

A.I.L. 12.11

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

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: ANTONIO MASU	Espresso all'abito: ROBERTO	Rev. 02889
Comune di: Orbis	Stazione:	Foglio: 32	Particella: 1683
Dimostrazione grafica dei subalterni			
Tipo Mappale n. 290070 del 15/10/2008 Scala 1:2500			

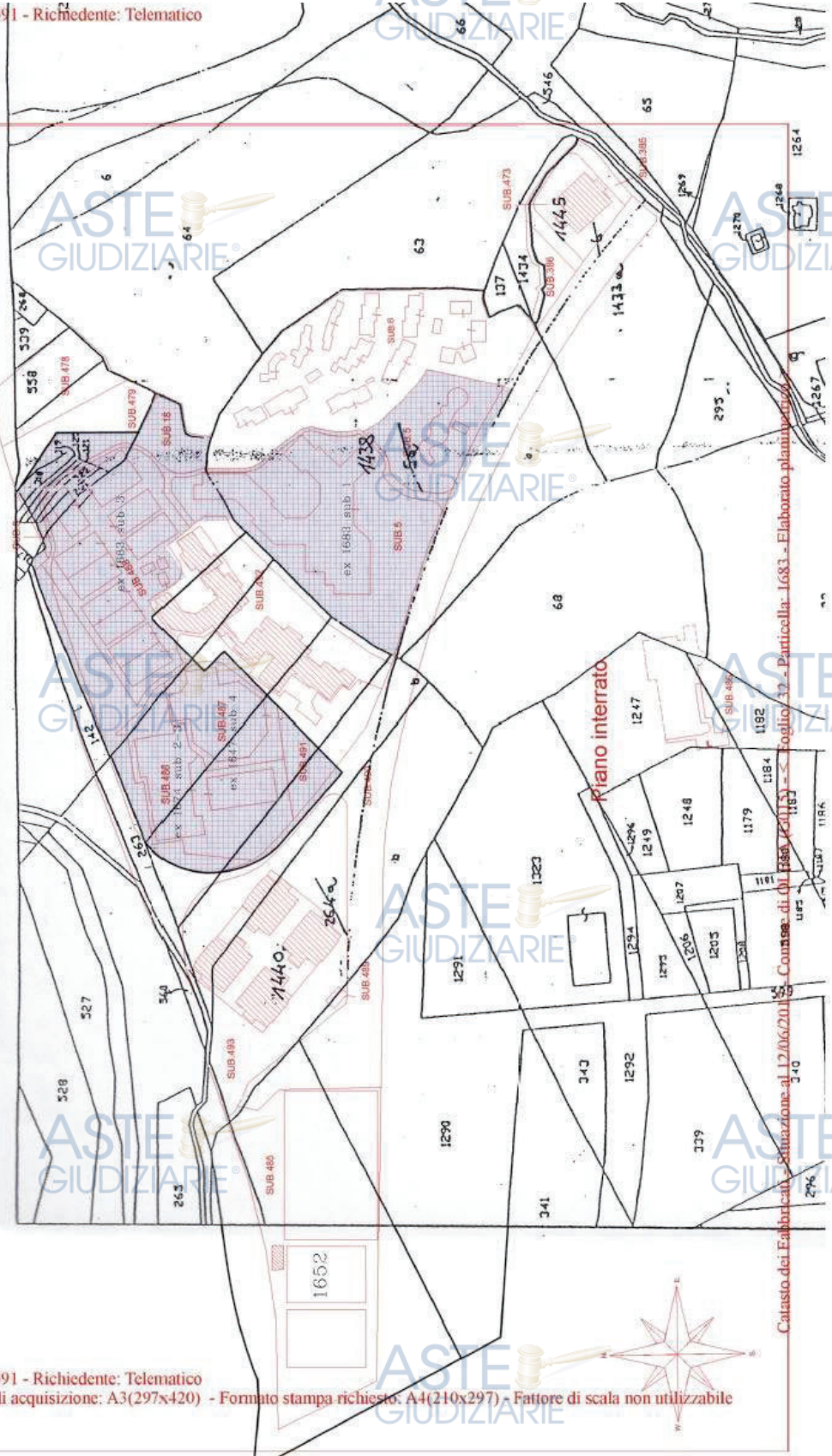
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
provinciale di Sassari

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


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

Provenienza ipoteca volontaria del 27/04/2004

Pianoterra



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/06/2017 - Comune di Orbis (SS) - 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:

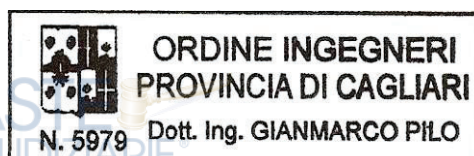
- [REDACTED];

A favore: [REDACTED]

[REDACTED]. 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

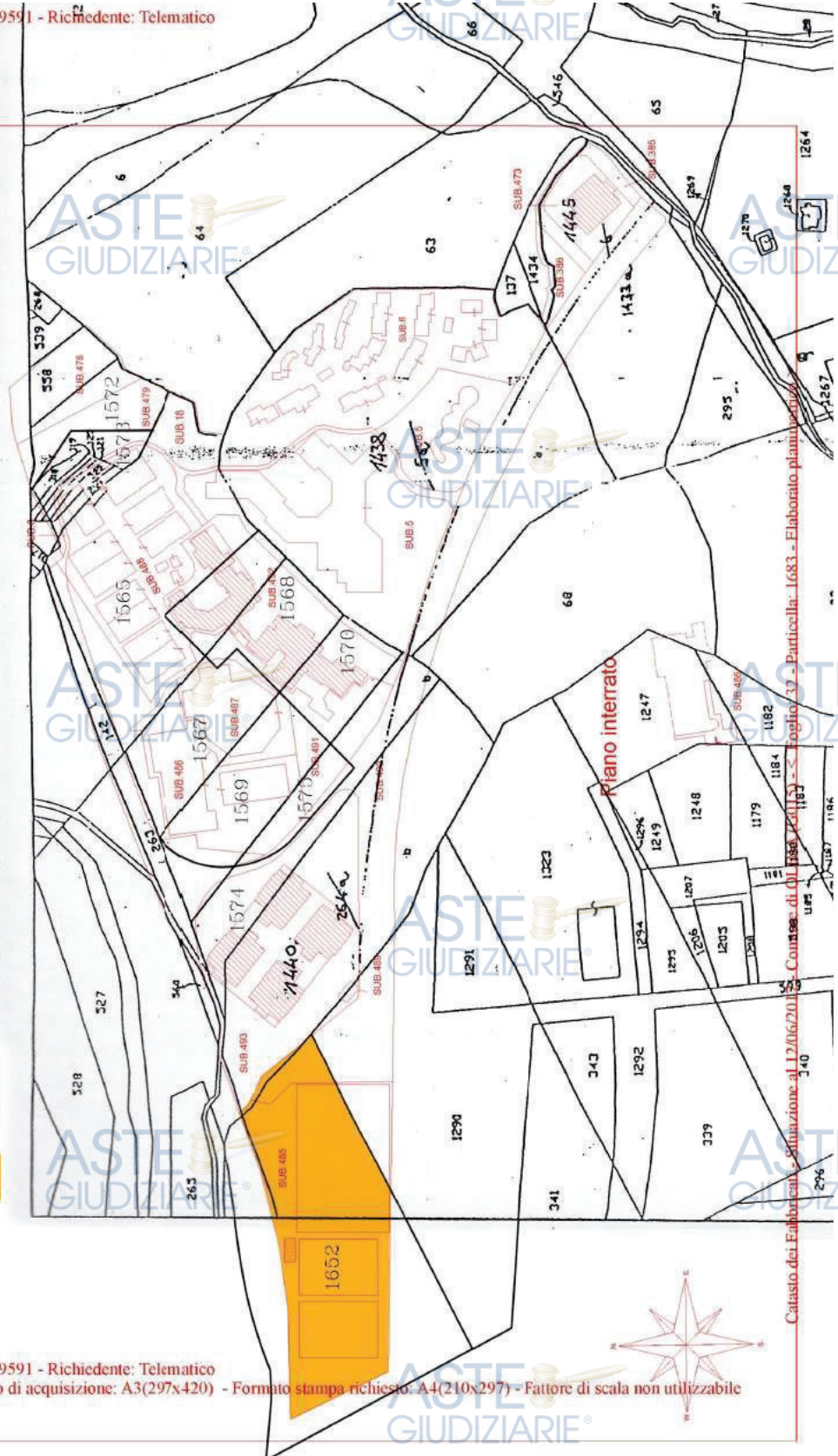
ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: Azzecca Mario	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Sassari	N. 02889
Comune di Olbia	Sessione:	Foglio: 32	Particella: 1683	12/12/2011 4x4
Dimostrazione grafica dei subaliquoti.				
Espr. Mappe n. 290070 del 15/10/2008, scala 1: 2500				

Agenzia del Territorio
CATASIO FABBRICATI
 ufficio provinciale di Sassari

Data: 12/06/2017 - n. T379591 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 41 - 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 Olbia - Foglio 32 - Particella 1683 - 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:

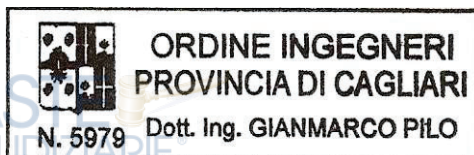
N.C.E.U. del comune di Olbia:

- [REDACTED];

A favore: [REDACTED]

[REDACTED]. 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]

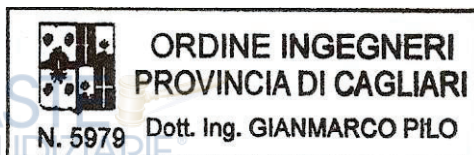
[REDACTED]. Diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Annotazioni:

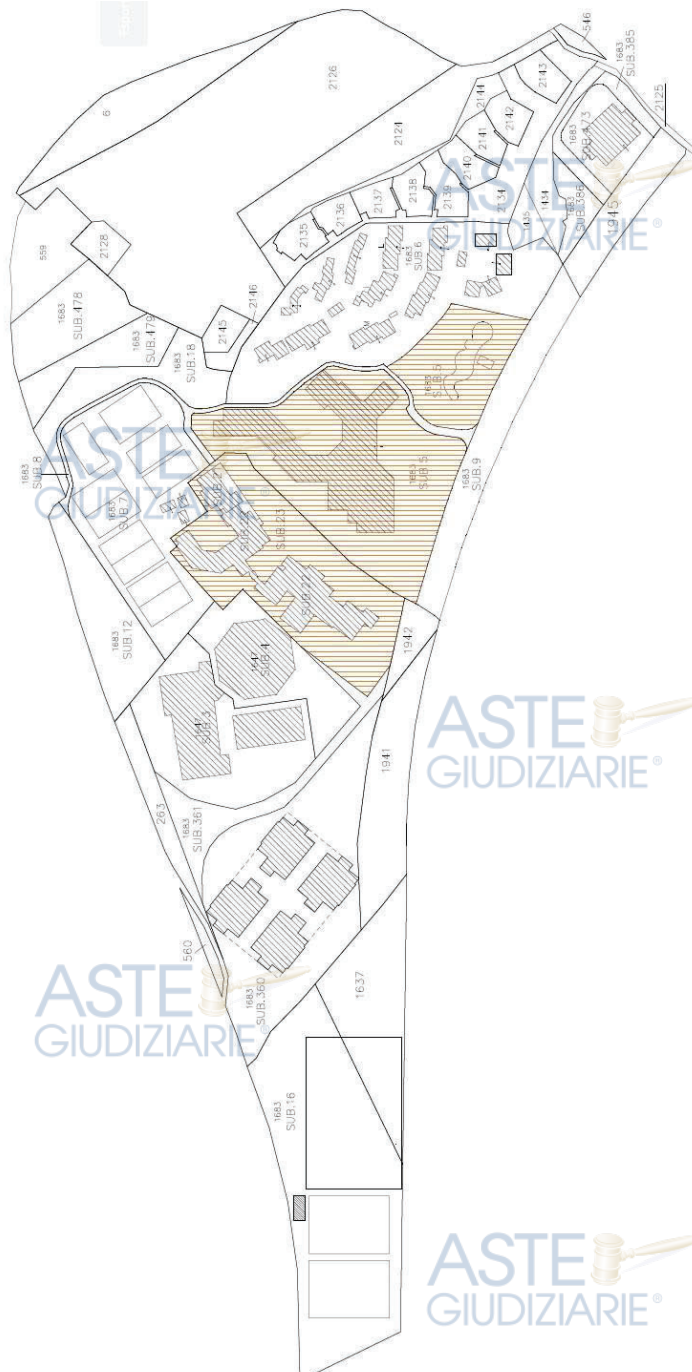
- 1 Annotazione n° 127 del 08/01/2008 – (QUIETANZA E CONFERMA);


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.

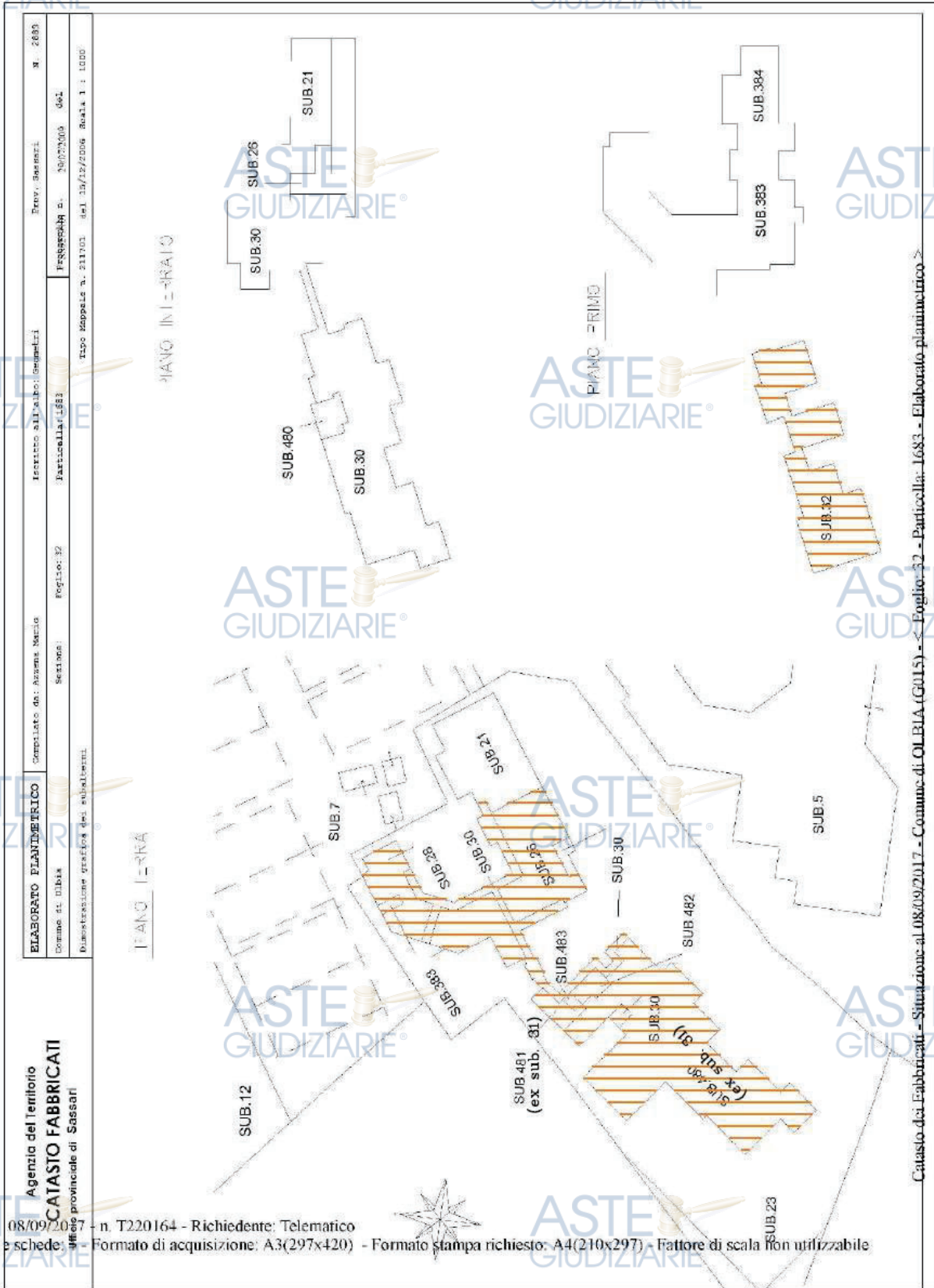
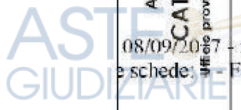
Lo scrivente sottolinea il fatto che nella presente formalità non è ricompreso l'intero fabbricato indicato come Centro [REDACTED], in quanto non sono inclusi i subalterni 21 e 384, relativi rispettivamente al [REDACTED].




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.



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



 **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]. 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]

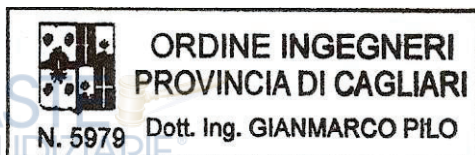
[REDACTED]. Diritto di proprietà per la quota di 1/1;

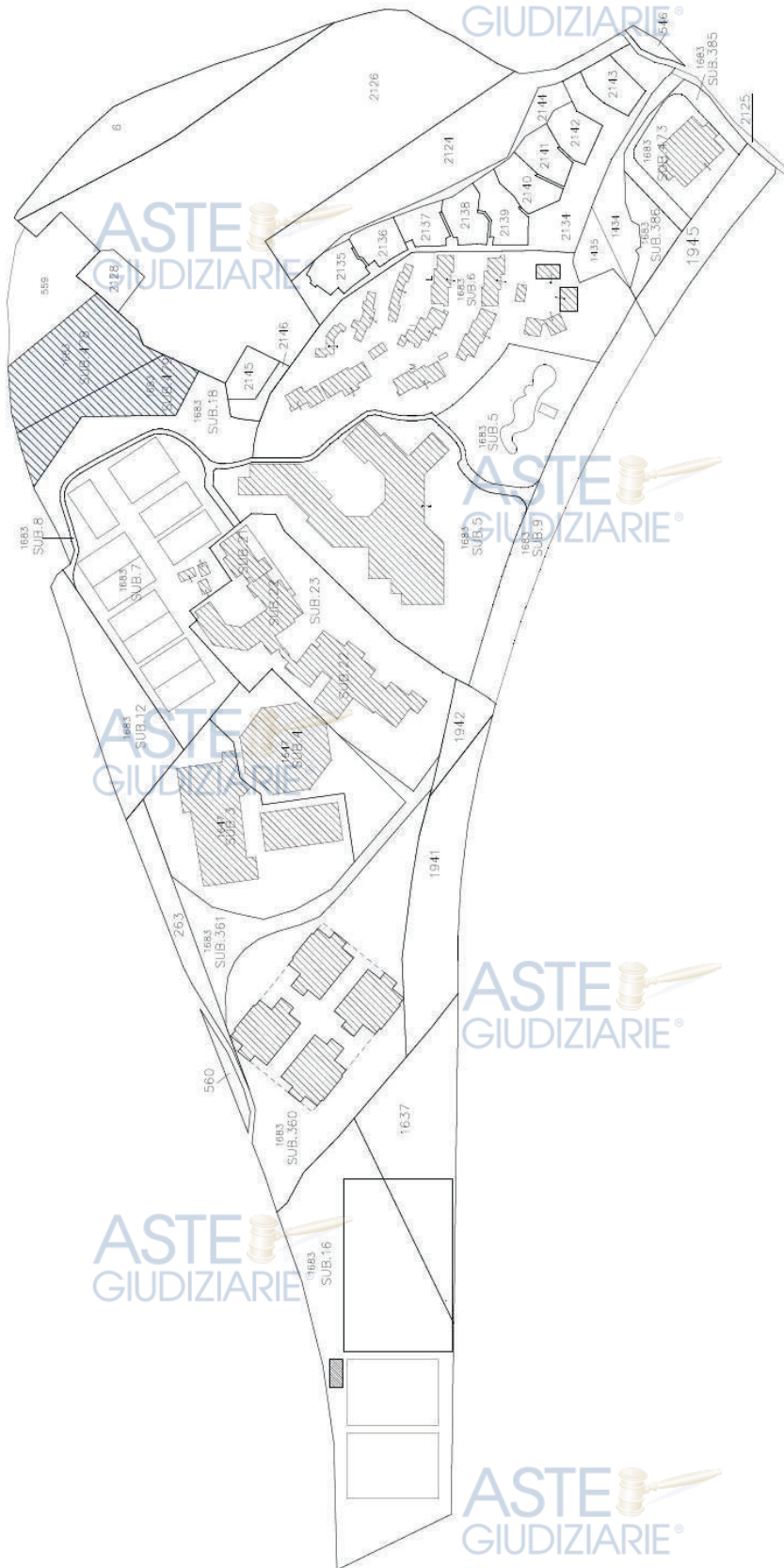



Nella pagina successiva si riporta un elaborato grafico presente all'interno della perizia del fallimento redatta dall'Arch. Paolo Bazzu, all'epoca C.T.U. nominato dalla Procedura Fallimentare, nel quale si identificano graficamente gli immobili oggetto della nota di iscrizione sopra riportata, nella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





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





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]

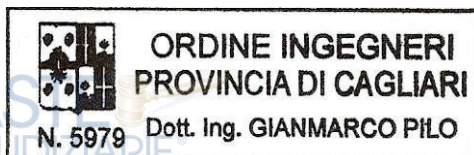
A favore:

[REDACTED]


[REDACTED]. 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





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





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] del 27/01/2012, repertorio n° 216118/46652;

Immobili:

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

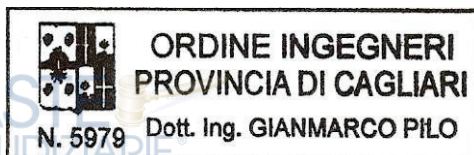
- [REDACTED];

A favore:

[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

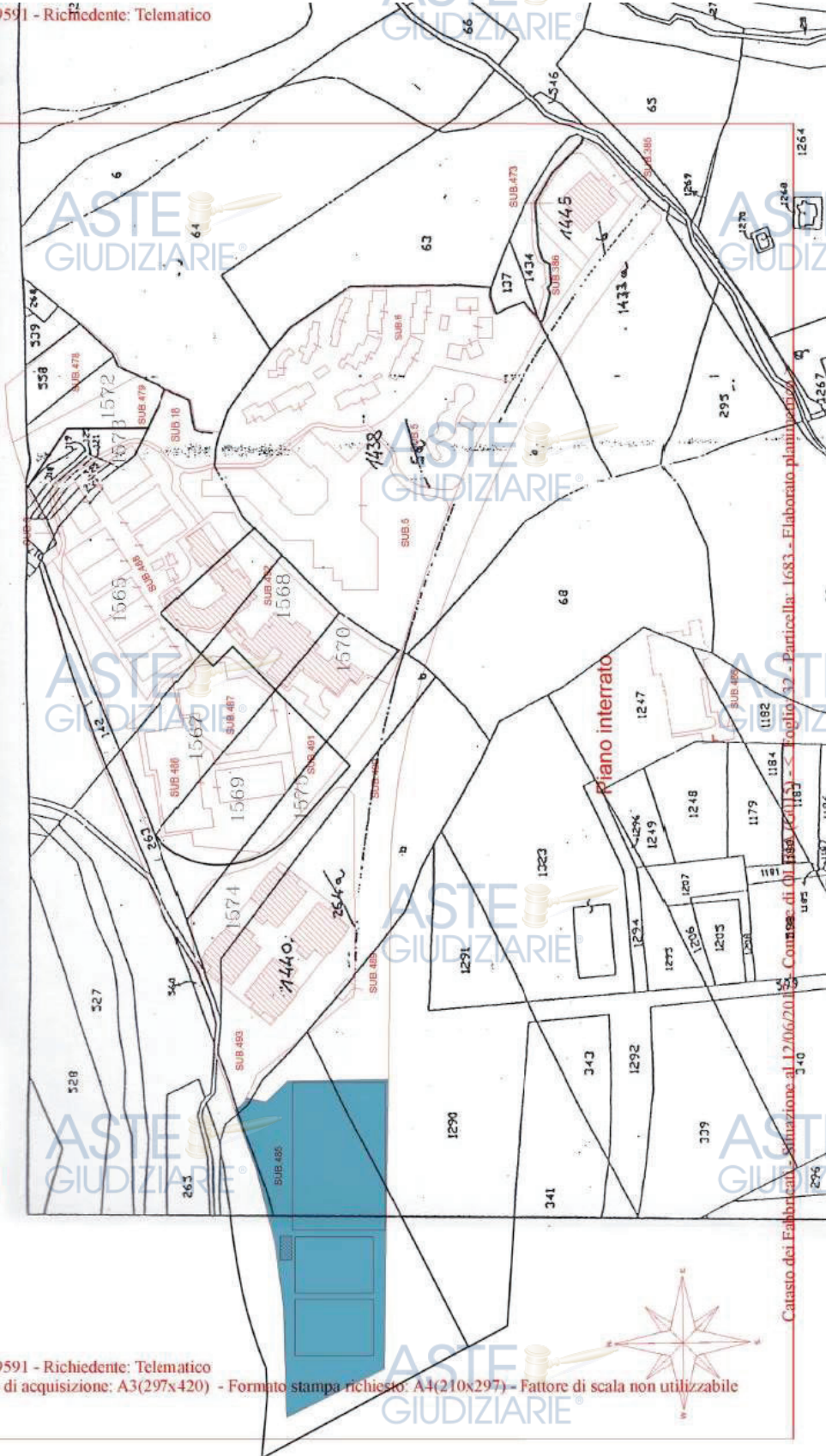
ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: ANREMA MARCO	Inscritto all'albo: ANREMA MARCO	Prov. SARDEGNA	N. 02889
Comune di Olbia	Sezione:	Foglio: 32	Particella: 1683	12/12/2011 461
Dimostrazione grafica del substrato				
Tipo Mappala n. 290070 del 15/10/2008 Scala 1 : 2500				

Agenzia 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

Pianoterra

Ipoteca volontaria del 31/01/2012



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/06/2017 - Comune di Olbia (09115) - 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,

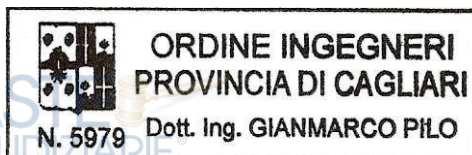
Registro Particolare n° 837, Registro Generale n° 6835;

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:

- ██████████
- ██████████
- ██████████
- ██████████
- ██████████
- ██████████
- 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]



- 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]



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





- [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]



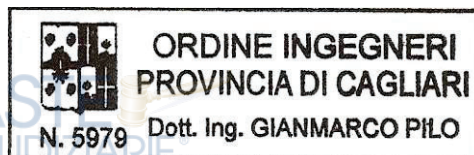
A favore:

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



Contro:

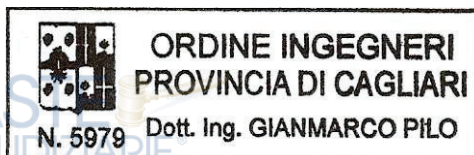
- [redacted]
- [redacted]



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]

[REDACTED] del 07/05/2002, repertorio n° 183777;

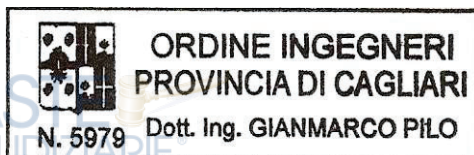
Formalità di riferimento: Iscrizione del 20/05/2002, R.P. n° 607.

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]



A favore:

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

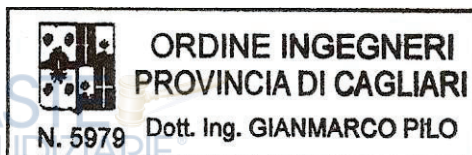


Contro:

- [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



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] 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;

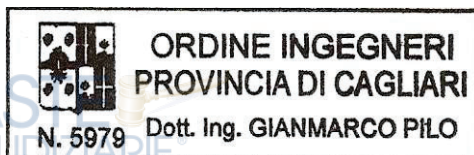
Formalità di riferimento: Iscrizione del 20/05/2002, R.P. n° 607.

Immobili:

N.C.T. del comune di Olbia:

Unità negoziale n° 1

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



ASTE GIUDIZIARIE 

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

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

Unità negoziale n° 2

ASTE GIUDIZIARIE 

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

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 


Unità negoziale n° 3

ASTE GIUDIZIARIE 

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

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

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

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

- [redacted]
- [redacted]

Unità negoziale n° 4

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

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

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

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

A favore:

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]. Diritto di

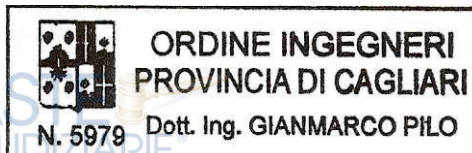
proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 4.

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

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

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



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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

ASTE
GIUDIZIARIE


ASTE
GIUDIZIARIE

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

- [redacted]
- [redacted]

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

ASTE
GIUDIZIARIE



[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]

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





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

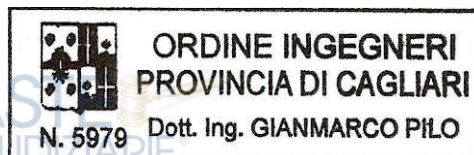


Ulteriori informazioni: CON LA PRESENTE SI CHIEDE LA RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 20/05/2002 AI NN. 5207/607. ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO È: - [REDACTED]

[REDACTED] TITOLO 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. 601/1973. 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] DA TEMPIO PAUSANIA IN DATA 29/11/2012, REP. 77394, TRASCRITTO IL 28/12/2012 AI NN.10818/7701, CON IL QUALE LA SOCIETA' [REDACTED]

[REDACTED]





[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]

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



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE


ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE


ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

[redacted]

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

[redacted]

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

[redacted]

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

[redacted]

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

[redacted]

ASTE GIUDIZIARIE


ASTE GIUDIZIARIE

[redacted]

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

[redacted]

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

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



[redacted]



[redacted]



[redacted]



[redacted]



[redacted]



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



Numero Formalità	Dati Formalità	Soggetti a Favore	Immobili gravati	Note
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	[REDACTED]	[REDACTED]	Presenti diverse restrizioni di beni ma al momento non analizzate in quanto a tale formalità non corrisponde alcuna insinuazione
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	[REDACTED]	N.C.E.U. Foglio 32 Particelle: [REDACTED]	
48	IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE DI IPOTECA - Iscrizione del 11/04/2008 R.P. 686 – R.G. 4252 Atto del 01/04/2008 Rep. 209234/41610	[REDACTED]	N.C.E.U. Foglio 32 Particelle: [REDACTED]	
55	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	[REDACTED]	N.C.E.U. Foglio 32 Particelle: [REDACTED]	

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]	


ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®


Numero Formalità	Dati Formalità	Soggetti a Favore	Immobili gravati	Note
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.E.U. Foglio 32 Particelle:  1683 Sub. 75 1683 Sub. 84 1683 Sub. 109 1683 Sub. 110 1683 Sub. 111 1683 Sub. 133 1683 Sub. 135 1683 Sub. 164 1683 Sub. 165 1683 Sub. 168 1683 Sub. 169 1683 Sub. 170 1683 Sub. 184 1683 Sub. 317 1683 Sub. 345 1683 Sub. 346 1683 Sub. 354 1683 Sub. 355 1683 Sub. 363 1683 Sub. 374 1683 Sub. 375 1683 Sub. 376  1683 Sub. 76 1683 Sub. 187 1683 Sub. 372 1683 Sub. 373	

Numero Formalità	Dati Formalità	Soggetti a Favore	Immobili gravati	Note
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] 1683 Sub. 75 1683 Sub. 76 [REDACTED] [REDACTED] 1683 Sub. 84 [REDACTED] Identificativi di tutti gli immobili sopra riportati, nella formalità precedente: N.C.T. Foglio 32 Particelle: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Rinnovo del mutuo originale del 2002. Formalità contro: [REDACTED] [REDACTED]




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]


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



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]	[REDACTED]
		N.C.T. Foglio 32 Particelle:	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]		

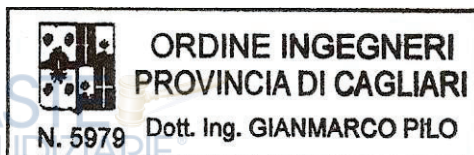

**ORDINE INGEGNERI
 PROVINCIA DI CAGLIARI**
 N. 5979 Dott. Ing. GIANMARCO PILO





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]





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]



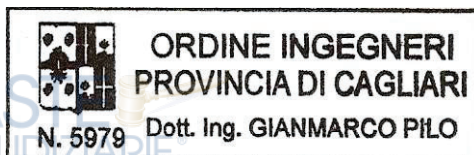

**ORDINE INGEGNERI
 PROVINCIA DI CAGLIARI**
 N. 5979 Dott. Ing. GIANMARCO PILO





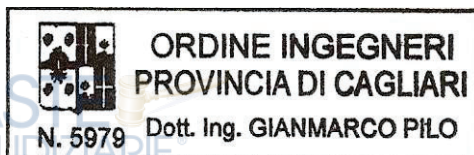
Numero Formalità	Dati Formalità	Identificativi gravati	Fabbricati corrispondenti
48	IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE DI IPOTECA - Iscrizione del 11/04/2008 R.P. 686 – R.G. 4252 Atto del 01/04/2008 Rep. 209234/41610	N.C.E.U. Foglio 32 Particella [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]

Numero Formalità	Dati Formalità	Identificativi gravati	Fabbricati corrispondenti
55	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	N.C.E.U. Foglio 32 Particelle: [REDACTED] [REDACTED]	[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]
		[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]

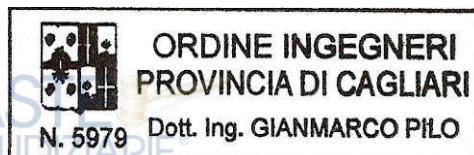


Numero Formalità	Dati Formalità	Identificativi gravati	Fabbricati corrispondenti
65	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Iscrizione del 27/07/2012 R.P. 837 – R.G. 6835 Atto del 20/02/2012 Rep. 1007	N.C.T. Foglio 32 Particelle:	
		[REDACTED]	
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]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

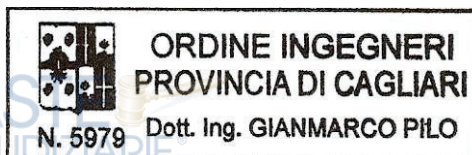

**ORDINE INGEGNERI
 PROVINCIA DI CAGLIARI**
 N. 5979 Dott. Ing. GIANMARCO PILO

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	
		1683 Sub. 184	
		1683 Sub. 317	Posti auto coperti Torre 4
		1683 Sub. 345	
		1683 Sub. 346	
		1683 Sub. 354	Deposito Torre 4
		1683 Sub. 355	
1683 Sub. 363	Lastrico solare Torre 1		

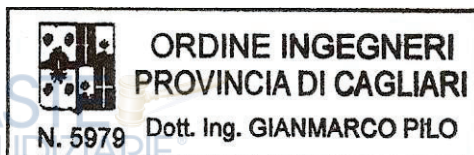
Numero Formalità	Dati Formalità	Identificativi gravati	Fabbricati corrispondenti
65	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Iscrizione del 27/07/2012 R.P. 837 – R.G. 6835 Atto del 20/02/2012 Rep. 1007	1683 Sub. 374	Unità in corso di costruzione Torre 1
		1683 Sub. 375	
		1683 Sub. 376	
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



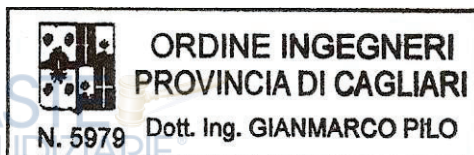
Numero Formalità	Dati Formalità	Identificativi gravati	Fabbricati corrispondenti
71	IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - Iscrizione del 10/05/2022 R.P. 654 – R.G. 5105 Atto del 07/05/2002 Rep. 183777 - Formalità di riferimento: Iscrizione del 20/05/2002 R.P. n° 607	N.C.T. Foglio 32 Particelle: [REDACTED]	[REDACTED]
		[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	
		1683 Sub. 170	
		1683 Sub. 184	Deposito Torre 2
1683 Sub. 187			



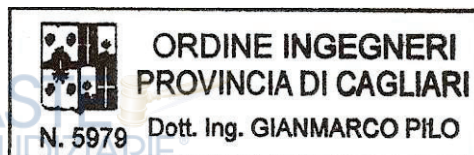
Numero Formalità	Dati Formalità	Identificativi gravati	Fabbricati corrispondenti
71	IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - Iscrizione del 10/05/2022 R.P. 654 – R.G. 5105 Atto del 07/05/2002 Rep. 183777 - Formalità di riferimento: Iscrizione 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]	[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:	
		[REDACTED]	
		[REDACTED]	
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]





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





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]		




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



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]

[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]”, 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], 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], 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 ██████████. 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	██████████	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	██████████ ██████████	██████████

Numero cronologico insinuazione	Creditore	Formalità di riferimento	Identificativi corrispondenti	Immobili corrispondenti
129	[REDACTED]	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	N.C.T. Foglio 32 Particelle: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
	[REDACTED]	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	N.C.E.U. Foglio 32 Particelle: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]



Numero cronologico insinuazione	Creditore	Formalità di riferimento	Identificativi corrispondenti	Immobili corrispondenti
133	[REDACTED]	N° 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.E.U. Foglio 32 Particelle: [REDACTED] [REDACTED] 1683 Sub. 76 1683 Sub. 187 1683 Sub. 372 1683 Sub. 373	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Alcuni immobili ricompresi nelle Torri 1, 2 e 4

Numero cronologico insinuazione	Creditore	Formalità di riferimento	Identificativi corrispondenti	Immobili corrispondenti
134	[REDACTED]	N° 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	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]

Numero cronologico insinuazione	Creditore	Formalità di riferimento	Identificativi corrispondenti	Immobili corrispondenti
135	[REDACTED]	<p>N° 3</p> <p>IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO -</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>
	[REDACTED]	<p>N° 8</p> <p>IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO -</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>

Numero cronologico insinuazione	Creditore	Formalità di riferimento	Identificativi corrispondenti	Immobili corrispondenti
152	██████████	N° 55 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	N.C.E.U. Foglio 32 Particelle: ██████████ ██████████	██████████ ██████████
	██████████	N° 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: ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████

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>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>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>



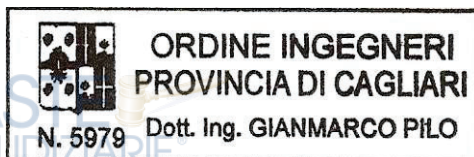
Una volta identificati i valori di stima come punto di partenza del presente studio, la prima analisi necessaria è relativa alla volumetria inespresa, in quanto, tale valore, sempre riportato nella relazione di consulenza tecnica sopra menzionata, è relativo all'intero compendio edilizio e non può essere 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	██████████	██████████	██████████	██████████
█	██████████ ██████████	██████████	██████████	██████████
█	██████████	██████████	██████████	██████████
█	██████████	██████████	██████████	██████████
█	██████████	██████████	██████████	██████████
█	██████████ ██████████	██████████	██████████	██████████
█	██████████	██████████	██████████	██████████
█	██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████	██████████

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 €.



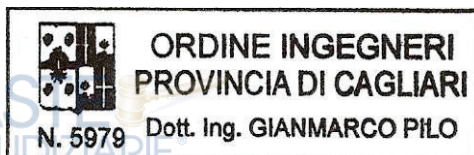


Nel seguito della presente trattazione, lo scrivente intende ripartire tali oneri in modo proporzionale a tutti gli otto immobili oggetto di tale studio, in base al loro valore, così da decurtare dal valore finale di stima di ogni immobile, la quota relativa alle sanatorie proporzionata per ciascun immobile. 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 inespresa), e moltiplicando il risultato per il valore di ogni singolo immobile.

TABELLA 03

Immobile	Descrizione	Valore immobile (€)	Oneri totali (€)	Oneri per immobile (€)
01	██████████	██████████	██████████	██████████
█	██████████ ██████████	██████████		██████████
█	██████████	██████████		██████████
█	██████████	██████████		██████████
█	██████████	██████████		██████████
█	██████████ ██████████	██████████		██████████
█	██████████	██████████		██████████
█	██████████	██████████		██████████
██████████		██████████		██████████

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 inespresa 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	██████████ ██████████	██████████	██████████
█	██████████ ██████████ ██████████	██████████	██████████
█	██████████ ██████████	██████████	██████████
█	██████████	██████████	██████████
█	██████████	██████████	██████████
█	██████████ ██████████	██████████	██████████ %

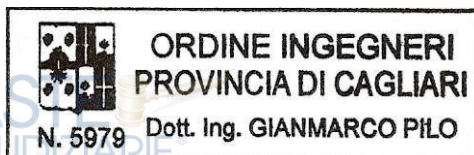


TABELLA 05			
Immobilabile	Descrizione	Valore finale Immobilabile €	Incidenza percentuale
07	Centro [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]		[REDACTED]	%

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

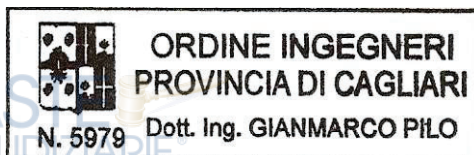
La Tabella 05 sopra riportata è relativa all'incidenza di ciascun immobile analizzato per la sua reale consistenza. Lo scrivente sottolinea ulteriormente il fatto che i gravami presenti sui fabbricati sopra elencati, derivano in parte dalle ipoteche originali ricadenti nei terreni sui quali è stato edificato 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.





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]

[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:



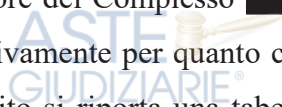
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Questo è il valore indicativo che dalla somma del valore del Complesso [REDACTED] [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.



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






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 %




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



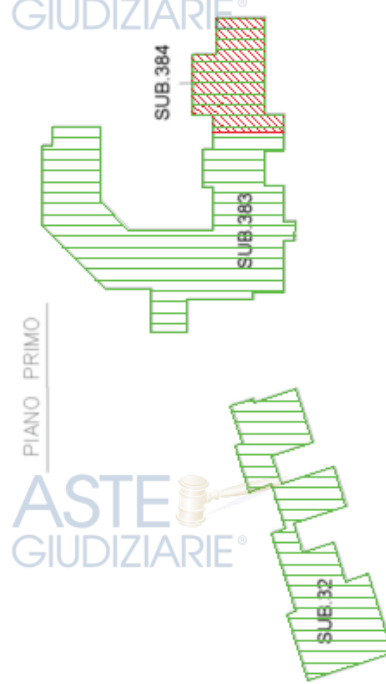
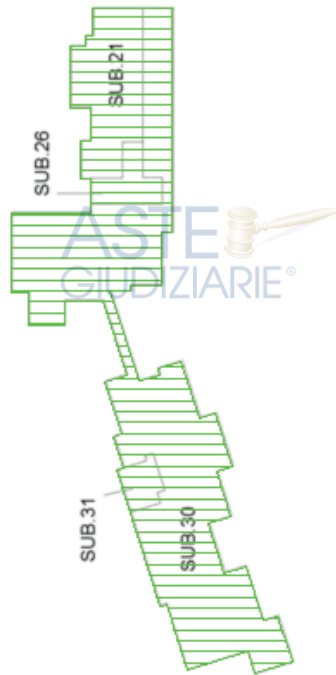


7. CALCOLO DI INCIDENZA PERCENTUALE DEI SINGOLI IMMOBILI RISPETTO AL VALORE TOTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE RIFERITO ALLA FORMALITÀ N° 36



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.



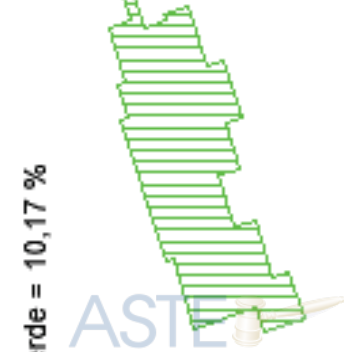
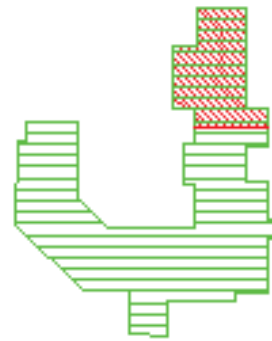


8 - Richiedente: Telematico
i acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



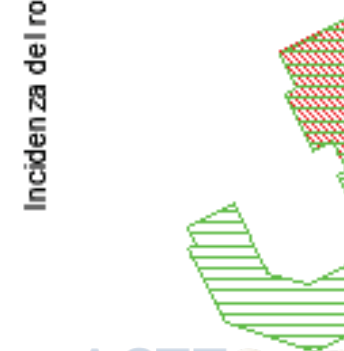
	ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI CAGLIARI
N. 5979	Dott. Ing. GIANMARCO PILO





Incidenza del rosso sul verde = 10,17 %

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



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





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 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]

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.

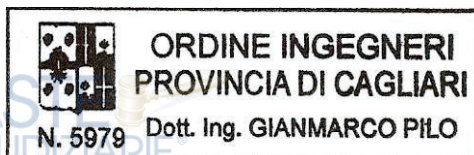





TABELLA 08

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






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



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]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
			[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] %	[REDACTED]	[REDACTED]

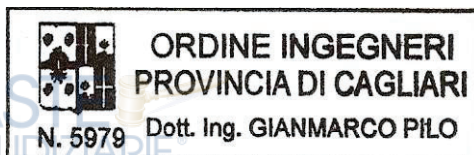



**ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI**
 N. 5979 Dott. Ing. GIANMARCO PILO



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).

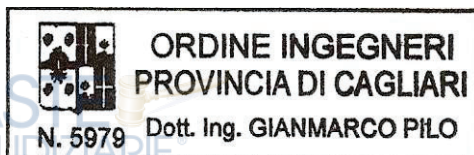
Immobilabile	Descrizione	% di	formalità di riferimento	A	insinuazione di riferimento	C
		incidenza sul valore totale		diviso il N° di formalità (B)		diviso il N° di insinuazioni (D)
		A	B	C	D	E
02	Complesso [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
03	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]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





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] %



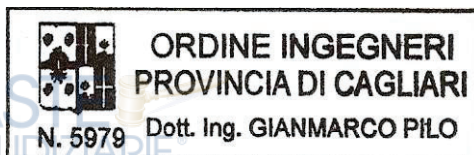

**ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI**
 N. 5979 Dott. Ing. GIANMARCO PILO





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]





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] %





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



9. CONSIDERAZIONI FINALI

In riferimento ai quesiti posti alla base della presente relazione tecnica di approfondimento ipocatastale, riferita alla procedura fallimentare della Società [REDACTED] 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. 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	Immobili								TOTALE per singola
		01	02 e 03	04	05	06	07	08		
125		3,08 %			1,01 %	0,5775 %	1,10 %			5,76 %
129	3	3,08 %			1,01 %	0,5775 %	1,10 %			5,76 %
135		3,08 %			1,01 %	0,5775 %	1,10 %			5,76 %
165		3,08 %			1,01 %	0,5775 %	1,10 %			5,76 %
125		3,08 %			1,01 %	0,5775 %	0,79 %			5,45 %
129	8	3,08 %			1,01 %	0,5775 %	0,79 %			5,45 %
135		3,08 %			1,01 %	0,5775 %	0,79 %			5,45 %
165		3,08 %			1,01 %	0,5775 %	0,79 %			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 rassego 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;

