



TRIBUNALE DI TEMPIO

ASTE PAUSANIA
GIUDIZIARIE®



SEZIONE FALLIMENTARE



FALLIMENTO **[REDACTED]**

Proc. N. 26/2016



G. D. DOTT. ANDREA PASTORI



CURATORE DOTT. GIANCARLO FENU

RELAZIONE DI STIMA



PERITO ESTIMATORE ARCH. PAOLO BAZZU



-ottobre 2017-



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

Arch. Paolo Bazzu – piazza Purgatorio n° 6, 07029 Tempio Pausania – tel./fax 079630844
E-mail: studiobazzu@gmail.com



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



Presso l'Agenzia Entrate, Servizio Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania risultano le Formalità di cui all'Allegato 2.

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

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

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

Riferimenti catastali:

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

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

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

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

2.1 - Le aree esterne e relative sistemazioni

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

I principali impianti di interesse di proprietà sono costituiti da:

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

Arch. Paolo Bazzu – piazza Purgatorio n° 6, 07029 Tempio Pausania – tel./fax 079630844
E-mail: studiobazzu@gmail.com

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

2.2 - Dati urbanistici del comparto

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

- Superficie totale del comparto D/G1 : 236.000 mq;
- Indice di fabbricabilità territoriale (It) : 1,00 mc/mq;
- Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If) : 2,00 mc/mq ;
- Superficie fondiaria massima (Sf) : 70%;
- Superficie minima per verde e parcheggio : 20%;
- Rapporto massimo di copertura (Rc) : 0,40 mq/mq;
- Altezza massima degli edifici (H) : 7,50 m;
- Distanza minima dal confine (Df) : 12,00 m ;
- Distacco minimo fra pareti finestrate (Dpf) : 8,00 m ;
- Destinazione: localizzazione di attività ed attrezzature produttive nel settore dei servizi come centri di ricerca e per la formazione professionale, centri commerciali, sedi amministrative, strutture alberghiere, insediamenti terziari commerciali nel settore della grande distribuzione, attrezzature ricreative e di ristoro, stazioni di servizio attrezzate, spazi attrezzabili per il gioco e lo sport di iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle indicate.

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

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

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

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

Arch. Paolo Bazzu – piazza Purgatorio n° 6, 07029 Tempio Pausania – tel./fax 079630844
E-mail: studiobazzu@gmail.com

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

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

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

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

Arch. Paolo Bazzu – piazza Purgatorio n° 6, 07029 Tempio Pausania – tel./fax 079630844
E-mail: studiobazzu@gmail.com

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Arch. Paolo Bazzu – piazza Purgatorio n° 6, 07029 Tempio Pausania – tel./fax 079630844
E-mail: studiobazzu@gmail.com

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

*tabella non allegata allo studio

2.3 - Le Infrastrutture del Comparto

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

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

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

2.4 - Gli Interventi Edilizi del Comparto

Gli interventi edilizi realizzati nel comparto sono: [REDACTED]

[REDACTED]

2.5 - Gravami

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Arch. Paolo Bazzu – piazza Purgatorio n° 6, 07029 Tempio Pausania – tel./fax 079630844
E-mail: studiobazzu@gmail.com

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

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

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

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

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

2.5.15 – Decreto di fallimento in corso di trascrizione.

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

3 - Asset dei beni immobili

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

- ██████████
██████████
██████████ ██████████
██████████
██████████
██████████
██████████.

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

3.1 - Asset 1

██████████
██████████
██████████
██████████
██████████
██████████

Arch. Paolo Bazzu – piazza Purgatorio n° 6, 07029 Tempio Pausania – tel./fax 079630844
E-mail: studiobazzu@gmail.com



3.1.1 - [REDACTED]



3.1.1.1- Caratteristiche estrinseche

[REDACTED]



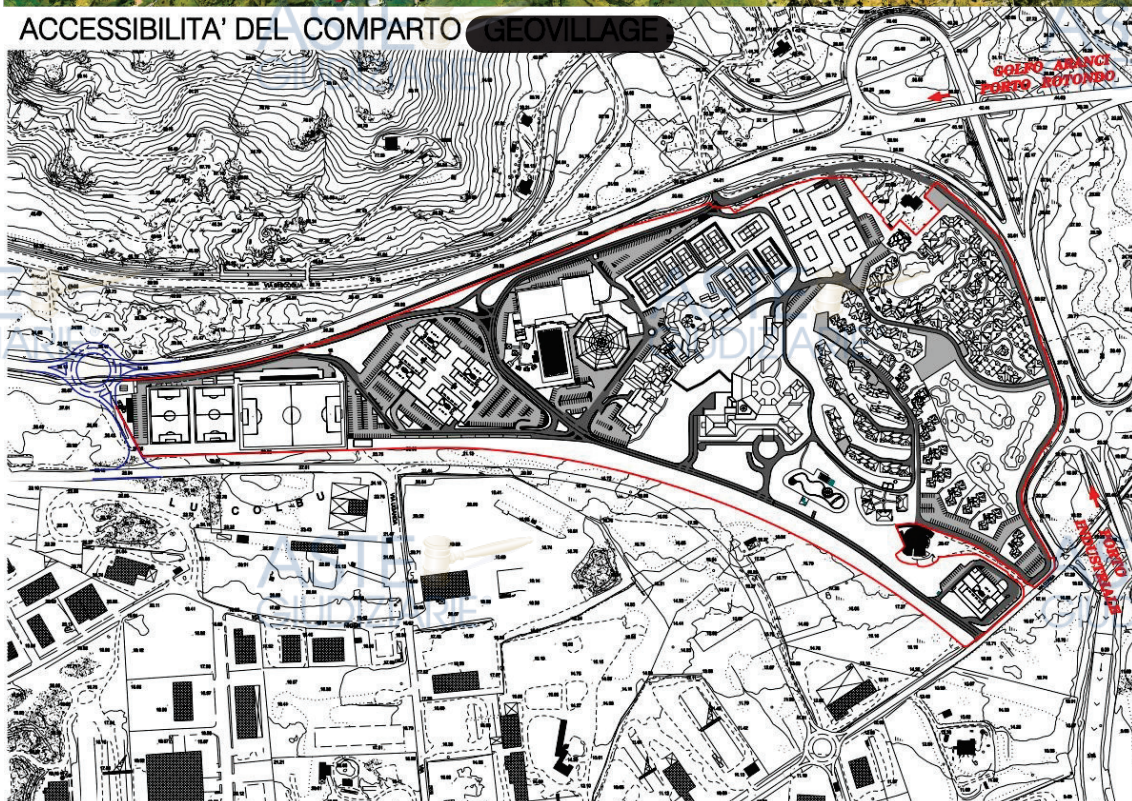
IL CONTESTO EUROPEO



ACCESSIBILITA' TERRITORIALE DEL COMPARTO GEOVILLAGE



ACCESSIBILITA' DEL COMPARTO GEOVILLAGE



3.1.1.2 - Caratteristiche intrinseche

[Redacted text]

Arch. Paolo Bazzu – piazza Purgatorio n° 6, 07029 Tempio Pausania – tel./fax 079630844
E-mail: studiobazzu@gmail.com



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]





[REDACTED]



3.1.1.3 - Identificazione catastale



[REDACTED]



3.1.1.4 - Conformità edilizia



[REDACTED]



3.1.1.5 - Certificazione di conformità impiantistica



[REDACTED]



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

3.1.1.6 - Autorizzazioni all'esercizio dell'attività

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

3.1.1.7- Consistenza edilizie Albergo corpo centrale

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



[REDACTED]



3.1.1.8 - Criterio di stima immobiliare

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]





3.1.1.9- Fattori di costo di costruzione

[REDACTED]



3.1.1.10- Valore di mercato immobiliare dell'albergo corpo centrale

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]





[REDACTED]



3.1.2.3- Identificazione catastale

[REDACTED]



3.1.2.4- Conformità edilizia

[REDACTED]





[REDACTED]



3.1.2.5- Certificazione di conformità impiantistica

[REDACTED]



[REDACTED]



3.1.2.6- Autorizzazioni all'esercizio dell'attività

[REDACTED]



3.1.2.7- Consistenza edilizia

[REDACTED]





3.1.2.8- Criterio di stima

[REDACTED]



3.1.2.9- Fattori di costo di costruzione

[REDACTED]



3.1.2.10- Valore di mercato immobiliare della [REDACTED] e

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



3.1.3 - Centro [REDACTED]

3.1.3.1- Caratteristiche estrinseche

[REDACTED]



3.1.3.2- Caratteristiche intrinseche

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]



3.1.3.3- Identificazione catastale

[REDACTED]



3.1.3.4- Conformità edilizia

[REDACTED]



3.1.3.5- Certificazione di conformità impiantistica

[REDACTED]





3.1.3.6- Autorizzazioni all'esercizio dell'attività



[REDACTED]



3.1.3.7- Consistenza edilizia



[REDACTED]



3.1.3.8- Criterio di stima

[REDACTED]



3.1.3.9- Fattori di costo di costruzione

[REDACTED]

3.1.3.10- Valore di mercato immobiliare del Centro [REDACTED]



[REDACTED]





3.1.4 – [REDACTED]



3.1.4.1- Caratteristiche estrinseche

[REDACTED]

3.1.4.2- Caratteristiche intrinseche

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

3.1.4.3- Identificazione catastale

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

3.1.4.4- Conformità edilizia

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3.1.4.5 - Certificazione di conformità impiantistica

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

3.1.4.6- Autorizzazioni all'esercizio dell'attività

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

3.1.4.7- Consistenza edilizia

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

3.1.4.8- Criterio di stima

[REDACTED]

3.1.4.9- Fattori di costo di costruzione

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

3.1.4.10 – Valore di mercato immobiliare del [REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3.1.5 – Centro [REDACTED]

3.1.5.1- Caratteristiche estrinseche

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

3.1.5.2- Caratteristiche intrinseche

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

3.1.5.3- Identificazione catastale

ASTE GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE

3.1.5.4- Conformità edilizia

ASTE GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE

3.1.5.5 - Certificazione di conformità impiantistica

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE

3.1.5.6 - Autorizzazioni all'esercizio dell'attività

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE

3.1.5.7-- Consistenza edilizia

ASTE GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE



3.1.5.8- Criterio di stima

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



3.1.5.9- Fattori di costo di costruzione

[REDACTED]
[REDACTED]



3.1.5.10 – Valore di mercato immobiliare del Centro Tennis

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



3.1.6 – Volumi consenti e non edificati



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

3.1.6.1 – Volumi consenti nel macrolotto Asset 1

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



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





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



3.1.6.2 – Criterio di stima delle volumetrie disponibili

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



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



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



3.1.6.3 - Valore di mercato dei volumi consentiti e non edificati

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

3.1.7 – Elementi di criticità

3.1.7.1 - Le difformità urbanistiche nel complesso oggetto di stima.

[REDACTED]

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

[REDACTED]

[REDACTED]

3.1.8 - Provenienza e gravami immobili

3.1.8.1 - Provenienza e gravami immobili - [REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]





[REDACTED]



3.1.8.3 - Provenienza e gravami immobili - [REDACTED]

A - Provenienza

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

3.1.8.4 - Provenienza e gravami immobili - [REDACTED]

A - Provenienza

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

3.1.8.5 - Provenienza e gravami immobili - [REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

3.1.10 - Stato manutentivo e conservativo degli immobili.

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

3.1.11- Impianti e attrezzature in Leasing

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

3.1.11.1 - Beni mobili in Leasing

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



3.1.11.1.1 - Beni mobili in Leasing -

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE®

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

3.1.12- Beni mobili in proprietà

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

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE®

3.1.12.1- Beni mobili in proprietà - [REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

3.1.12.2- Beni mobili in proprietà -

[REDACTED]

3.1.12.3- Beni mobili in proprietà -

[REDACTED]

3.1.12.4- Beni mobili in proprietà -

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®**3.1.13- Riepilogo valori di stima Asset 1**ASTE
GIUDIZIARIE®**3.1.13.1- Tabella riepilogativa della stima dei beni immobili di proprietà**

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

3.1.13.2- Tabella riepilogativa della stima dei beni mobili in Leasing

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

3.2 – Asset 2.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

3.2.2- Caratteristiche intrinseche

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

3.2.5- Volume edificabile

[REDACTED]

[REDACTED]

3.2.6 - Criterio di stima

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Elementi di base	U. Misura	Prezzo Un.
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



3.2.7 - Valore di mercato delle aree edificabili

[REDACTED]



3.2.8 - Elementi di criticità

[REDACTED]

3.2.8 - Provenienza e gravami sulle aree

A - Provenienza



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]





[REDACTED]



3.3.3- Identificazione catastale

[REDACTED]



3.3.4- Conformità edilizia



[REDACTED]



3.3.5 - Certificazione di conformità impiantistica

[REDACTED]

3.3.6 - Autorizzazioni all'esercizio dell'attività

[REDACTED]

3.3.7- Consistenza edilizia

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

3.3.8- Criterio di stima

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

3.3.9- Fattori di costo di costruzione

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

3.3.10 - Valore di mercato immobiliare

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

3.3.11 - Volumi consenti e non edificati

A [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



3.3.11.1 – Volumi consenti nel lotto Asset 3



[Redacted text block]

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]



[Redacted text block]



[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]



[Redacted text block]



3.3.11.2 – Criterio di stima delle volumetrie disponibili



[Redacted text block]



[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

3.3.11.3 - Valore di mercato dei volumi consentiti e non edificati

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

3.3.12 - Elementi di criticità

[REDACTED]

3.3.13 - Provenienza e gravami sulle aree

[REDACTED]

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

3.4 – Asset 4.

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

3.4.1- Caratteristiche estrinseche

Per le caratteristiche estrinseche si richiama quanto scritto al punto 3.1.1.1

3.4.2- Caratteristiche intrinseche

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

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

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

*Arch. Paolo Bazzu – piazza Purgatorio n° 6, 07029 Tempio Pausania – tel./fax 079630844
E-mail: studiobazzu@gmail.com*

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

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

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

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

Il tutto intestato alla ditta [REDACTED]

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

3.4.4- Conformità edilizia

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

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

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

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

3.4.5 - Certificazione di conformità impiantistica

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

*Arch. Paolo Bazzu – piazza Purgatorio n° 6, 07029 Tempio Pausania – tel./fax 079630844
E-mail: studiobazzu@gmail.com*

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

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

3.4.6- Consistenza edilizia

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

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

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

Le superfici ragguagliate sono riportate nell'allegato FFFFb.

3.4.7- Criterio di stima

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

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

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

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

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

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

Arch. Paolo Bazzu – piazza Purgatorio n° 6, 07029 Tempio Pausania – tel./fax 079630844
E-mail: studiobazzu@gmail.com

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

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

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

3.4.8- Fattori di costo di costruzione

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

3.4.9 – Valore di mercato immobiliare delle unità

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

- per vetustà pari al 7%.
- per le difficoltà del mercato nella misura di un ulteriore 15%.

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

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

Piano seminterrato

- **Sub. 75, valore di mercato stimato** in cifra tonda € **4.800,00** (quattromilaottocento euro)
- **Sub. 76, valore di mercato stimato** in cifra tonda € **4.800,00** (quattromilaottocento euro)

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

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

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

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

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

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

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

- Sub. 165, valore di mercato stimato in cifra tonda € 4.500,00 (quattromilacinquecento euro)
- Sub. 168, valore di mercato stimato in cifra tonda € 7.800,00 (settemilaottocento euro)
- Sub. 169, valore di mercato stimato in cifra tonda € 7.100,00 (settemilacento euro)
- Sub. 170, valore di mercato stimato in cifra tonda € 4.800,00 (quattromilaottocento euro)
- Sub. 184, valore di mercato stimato in cifra tonda € 4.200,00 (quattromiladuecento euro)
- Sub. 187, valore di mercato stimato in cifra tonda € 4.200,00 (quattromiladuecento euro)
- Sub. 317, valore di mercato stimato in cifra tonda € 11.600,00 (undicimilaseicento euro)
- Sub. 340, valore di mercato stimato in cifra tonda € 4.800,00 (quattromilaottocento euro)
- Sub. 345, valore di mercato stimato in cifra tonda € 4.500,00 (quattromilacinquecento euro)
- Sub. 346, valore di mercato stimato in cifra tonda € 4.500,00 (quattromilacinquecento euro)
- Sub. 354, valore di mercato stimato in cifra tonda € 7.100,00 (settemilacento euro)
- Sub. 355, valore di mercato stimato in cifra tonda € 4.200,00 (quattromiladuecento euro)
- Sub. 372, valore di mercato stimato in cifra tonda € 21.700,00 (ventunomilasettecento euro)
- Sub. 373, valore di mercato stimato in cifra tonda € 19.500,00 (diciannovemilacinquecento euro)
- Sub. 374, 375, 376, 377, valore di mercato stimato in cifra tonda € 125.000,00 (centoventicinquemila euro)

Piano primo

- [REDACTED]

Valore di stima complessivo asset 4 € 385.300,00.

3.4.10– Elementi di criticità delle unità

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

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

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

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

*Arch. Paolo Bazzu – piazza Purgatorio n° 6, 07029 Tempio Pausania – tel./fax 079630844
E-mail: studiobazzu@gmail.com*

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

Il piano interrato fu realizzato in assenza di autorizzazione edilizia.

3.3.13 - Provenienza e gravami sulle aree

A - Provenienza

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

B - Gravami

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

3.5 - Beni immobili esclusi dagli asset.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

3.6 - Riepilogo valori di stima beni immobili e mobili.

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



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

Tempio Pausania 30.11.2017



Arch. Paolo Bazzu

