



**Fabrizio Rabai**  
Architetto

TRIBUNALE DI Grosseto  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
Procedimento Giudiziario n. 86/2023 R.G.E.I.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE  
Dott.ssa Cristina Nicolò

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Arch. Fabrizio Rabai

Per completezza di informazioni lo scrivente CTU ritiene opportuno segnalare, ad integrazione della Relazione consegnata alle Parti, una criticità riscontrata riguardante la forma del titolo di possesso gravante sull'unità immobiliare:

- 1) Da quanto riportato all'interno dell'atto di provenienza ultraventennale "ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO DI BENI SOCIETARI" - del 21.12.1995 ai rogiti Notaio Dott. Paolo Bertani, Notaio in Torino, repertorio n. 133232/317689, la società in scioglimento, *ultava proprietaria dell'immobile nel Comune di Castiglione della Pescaia frazione Punta Ala, Località Poggio del Barbieri (ALLEGATO A).*  
Successivamente n all'interno dell'atto di FORMALIZZAZIONE DI PRECEDENTE CONTRATTO DI ASSEGNAZIONE - del 04.12.1997 ai rogiti Notaio Bertani Paolo, in Torino (TO), numero 146578 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 22/01/1998 ai numeri 744/610; risultava che il titolo di assegnazione è la piena ed esclusiva proprietà  
L *EGATO B)*

Durante le ricerche documentali svolte dallo scrivente, finalizzate alla verifica della conformità urbanistica ed edilizia, sono emersi all'interno della documentazione presentata per il rilascio della Concessione Edilizia n. 6137/1996 con la quale si frazionava il fabbricato principale, degli atti notarili che avevano per oggetto il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, e le società ad esso riferibili, tra cui:

- 2) Atto di "Vendita del Diritto di Enfiteusi " a firma del Notaio Alfonso Marzocchi di Grosseto del 31.12.1972, n.rep 97342 Fasc.n. 12397, con il quale la *a" cede il diritto di enfiteusi di cui è titolare, alla su un fabbricato ad uso abitativo in Loc. Poggio del Barbieri in Punta Ala nel Comune di Castiglione della Pescaia censito al NCEU fg.77 Mappale 100. (ALLEGATO C)*
- 3) Una delibera di trasformazione di società del 06.06.1989 con cui la *assume la nuova denominazione ) D)*

Da questi atti emerge una possibile criticità circa l'effettivo diritto detenuto sull'unità immobiliare .

#### ALLEGATI

- A) Atto di assegnazione;
- B) Formalizzazione di precedente atto;
- C) Atto di vendita enfiteusi;
- D) Delibera di trasformazione della denominazione di società;

Grosseto li 10/10/2024

In fede il C.T.U.  
Arch. Fabrizio Rabai



**Fabrizio Rabai**

Architetto

TRIBUNALE DI Grosseto Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
Procedimento Giudiziario n.86/2023 R.G.E.I.

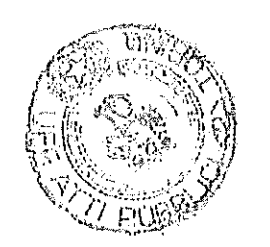
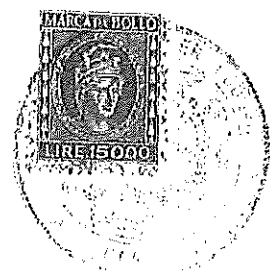
ALLEGATO A

*ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO DI BENI SOCIETARI - del 21.12.1995 ai rogiti Notaio Dott. Paolo Bertani, Notaio in Torino, repertorio n. 133232/317689;*

74

Repertorio n. 133232

Raccolta n. 17689



-----VERBALE-----

-----dell'assemblea straordinaria dei soci della società-----

-----one con sede i-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno millenovecentonovantacinque ed il giorno *ventuno dicembre*

(21 dicembre 1995)

alle ore *diciotto*

In Torino e nel mio studio al piano secondo di via Davide Bertolotti n. 2.

Avanti me, dottor Paolo BERTANI Notaio in Torino, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo,

-----è presente il signor-----

-----, nato :----- il-----, domicilia-

to in '-----), piazza-----, n° 8, ]

-----a,-----

che interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di liquidatore della società:-----

-----e, con sede in-----)

corso-----n. 42, codice fiscale

capitale sociale di lire 40.000.000, non ancora iscritta

presso il Tribunale di Torino essendo appena stato omologato

il verbale di trasferimento sede da Milano, rogito Notaio

Stefano Bertani di Rivarolo Canavese del 30 ottobre 1995.-----

Detto comparente, cittadino italiano della cui personale i-

REGISTRATO A TORINO ATTI PUBBLICI IL 17 GEN 1995	AL II	17/1/95	CONF. S. A. C.	CONF. S. A. C.	CONF. S. A. C.
Conf. S. A. C. <i>Conf. S. A. C.</i> Conf. S. A. C. <i>Conf. S. A. C.</i> Conf. S. A. C. <i>Conf. S. A. C.</i>			Conf. S. A. C. <i>Conf. S. A. C.</i> Conf. S. A. C. <i>Conf. S. A. C.</i> Conf. S. A. C. <i>Conf. S. A. C.</i>		
IL CAPELLIERE Luciana SINA			IL NOTAIO Dott. G. BERTANI		
Reg. 150.000	Tra.	Cost. 2.000	T.S.	TOTALE 152.000	

dentità io Notaio sono certo, previa rinunzia, con il mio  
consenso, alla assistenza dei testimoni, mi richiede di ele-  
vare verbale dell'assemblea straordinaria dei soci della pre-  
detta società, assemblea che venne convocata per le vie bre-  
vi, ai sensi dell'articolo 9 dello statuto sociale, in questi  
giorno, ora e luogo, allo scopo di discutere e deliberare sul  
segunte-----

-----ORDINE DEL GIORNO-----

- deliberare in ordine all'assegnazione ai soci dei beni socia-  
li;-----
- varie ed eventuali.-----

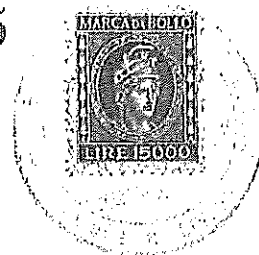
Aderendo io Notaio alla fattami richiesta, invito il compa-  
rente a procedere nelle operazioni dell'assemblea della qua-  
le, ai sensi di statuto, assume la presidenza egli stesso  
che, nella citata sua qualità, conferma a me Notaio l'incari-  
co e quindi-----

-----constata-----

- che è presente il liquidatore in persona di esso comparen-  
te;-----
- che sono presenti, in proprio e mediante deleghe scritte  
che il Presidente, constatata la regolarità, si ritira af-  
finché siano custodite negli atti sociali, tutti i soci por-  
tatori dell'intero capitale sociale;-----
- che non esiste il collegio sindacale;-----

-----preso atto-----





che tutti gli intervenuti hanno dichiarato di essere ben edotti degli argomenti posti all'ordine del giorno e di nulla aver ad opporre circa la discussione degli stessi e la convocazione della presente assemblea,-----

Tanto constatato-----

-----dichiara-----

validamente costituita in forma totalitaria l'assemblea stessa per discutere e deliberare sull'ordine del giorno di cui sopra.-----

Passando alla trattazione dell'ordine del giorno, il Presidente, rammenta agli intervenuti:-----

- che con atto rogito Notaio Stefano Bertani di Rivarolo Canavese in data 30 ottobre 1995 rep. n. 58084/4210, registrato a Rivarolo Canavese il 9 novembre 1995 al n. 489, l'assemblea straordinaria dei soci ha deliberato lo scioglimento della società ai sensi della Legge n. 724/1994 come modificata dal D.L. n. 41/1995 (società di comodo) e la sua messa in liquidazione, nominando liquidatore lui stesso;-----

- che la società stessa è proprietaria del seguente immobile: in Comune di Castiglione della Pescaia (GR), frazione Punta Ala, località Poggio del Barbieri, fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra, composto di quattro unità immobiliari, eretto su terreno della complessiva superficie catastale di mq. 3.730 (tremilasettecentotrenta) censito al Catasto Terreni al foglio 77 (settantasette), mappali

100 (cento), 121 (centoventuno) e 128 (centoventotto);-----  
il tutto a confini: mappali 361, 515, 318, 362, 363, 243 e  
575 del foglio 77, salvo altri.-----

Continuando nella trattazione il Presidente rammenta ai con-  
venuti che è necessario procedere all'assegnazione entro il  
corrente anno, ai fini delle agevolazioni fiscali.-----

Egli fa presente che per motivi di ritardi di accatastamento  
dovuti all'amministrazione, nonchè per ritardo nel calcolo e  
nella liquidazione dell'imposta comunale "Bucalossi" relativa  
al frazionamento, è oggi materialmente impossibile procedere  
al trasferimento delle unità immobiliari.-----

Rammenta ancora che a seguito di accordi ancora da formaliz-  
zare fra i soci, oggi hanno diritto all'assegnazione soltanto  
i signori -----, e -----, tutti già  
soci al 30 settembre 1994, nelle seguenti proporzioni:-----

al socio ----- il ----- del patrimonio sociale;-----

al socio ( ----- ) il ----- del patrimonio sociale;-----

al socio ----- il ----- del patrimonio sociale;-----

al socio ----- il ----- del patrimonio sociale;-----

e che il patrimonio sociale è costituito unicamente dal bene  
immobile sopra descritto avente il valore di lire-----

1.600.000.000 (unmiliardoseicentomilioni).-----

In tale situazione egli propone di assegnare:-----

al socio ----- l'unità immobiliare meglio descritta  
mediante colorazione in verde del suo perimetro nella plani-

metria che, previa visura e controllo, si allega al presente atto sub "A" per farne parte integrante e sostanziale, debitamente firmata dal comparente e da me Notaio;-----

detta unità immobiliare rappresenta esattamente il 43% del valore dell'intero immobile, onde la presente assegnazione ha il valore di lire 688.000.000 (seicentoottantottomilioni)<sup>f2</sup>;---

al socio \_\_\_\_\_ l'unità immobiliare meglio descritta mediante colorazione in viola del suo perimetro nelle planimetrie che, previa visura e controllo, si allegano al presente atto sub "B" e "C" per farne parte integrante e sostanziale, debitamente firmate dal comparente e da me Notaio;-----

detta unità immobiliare rappresenta esattamente il 21% del valore dell'intero immobile, onde la presente assegnazione ha il valore di lire 336.000.000 (trecentotrentaseimilioni)<sup>f3</sup>;---

al socio \_\_\_\_\_ l'unità immobiliare meglio descritta mediante colorazione in nero del suo perimetro nella planimetria come sopra allegata sub "C" al presente atto;-----

detta unità immobiliare rappresenta esattamente il 19% del valore dell'intero immobile, onde la presente assegnazione ha il valore di lire 304.000.000 (trecentoquattromilioni);-----

al socio f4 \_\_\_\_\_ l'unità immobiliare meglio descritta mediante colorazione in azzurro del suo perimetro nelle planimetrie che, previa visura e controllo, si allegano al presente atto sub "D" ed "E" per farne parte integrante e sostanziale, debitamente firmate dal comparente e da me No-

taio;-----  
 detta unità immobiliare rappresenta esattamente il 17% del  
 valore dell'intero immobile, onde la presente assegnazione ha  
 il valore di lire 272.000.000 (duecentosettantaduemilioni) <sup>75</sup>-----

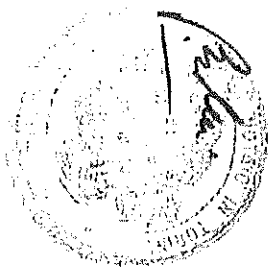
Segue ampia ed esauriente discussione, cui intervengono tutti  
 i soci con richieste di chiarimenti e delucidazioni alle qua-  
 li il liquidatore risponde esaudientemente. Terminata la di-  
 scussione l'assemblea all'unanimità-----

-----delibera-----  
 di assegnare ai soci 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100  
 le unità immobiliari rispettivamente sopra descritte, ricono-  
 scendo esatti i rispettivi valori.-----

I soci, tutti presenti in proprio o per delega, approvano il  
 progetto di liquidazione sopra esposto; i signori "-----

-----  
 e i accettano le assegnazioni loro  
 effettuate e tutti gli altri soci vi prestano il proprio più  
 ampio consenso.-----

L'assemblea, sempre all'unanimità, delibera ancora di dare  
 mandato al liquidatore affinché, non appena possibile compa-  
 tibilmente con gli adempimenti catastali e fiscali sopra e-  
 spressi, proceda alla formalizzazione delle assegnazioni qui  
 effettuate, ivi descrivendo con ogni loro miglior dato di  
 ubicazione, confini, consistenza, catasto ed altri, anche  
 eventualmente difformi da quelli di cui sopra, gli immobili  
 assegnati, facendo sì che le assegnazioni siano esattamente



rispondenti alla attuale realtà di fatto, nel pieno rispetto delle norme e delle pattuizioni contenute nel "Regolamento d'uso" che i soci dichiarano di aver formato d'accordo fra loro e che mi consegnano per essere allegato al presente atto sub "F", debitamente firmato dal comparente e da me Notaio.--

L'assemblea, dato atto che le assegnazioni sono state deliberate ed accettate in data odierna, chiede espressamente di usufruire delle agevolazioni di cui alla legge 23 dicembre 1994 n. 724 come modificato dal D.L. n. 41/1995 (società di comodo) ed il liquidatore mi consegna la denuncia Invim.-----

Il comparente mi esonera dalla lettura degli allegati.-----

Null'altro essendovi a deliberare e più nessuno chiedendo la parola, il Presidente ringrazia gli intervenuti e dichiara sciolta la seduta, essendo le ore *dieci e nove e trenta circa.* \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto al comparente il quale, da me interpellato, lo dichiara pienamente conforme alla verità ed alla sua volontà e con me Notaio lo sottoscrive.-----

Parte dattiloscritto da persona di mia fiducia e parte manoscritto da me Notaio su due fogli per cinque facciate intere fin qui.-----

SPECIFICA	
Impianto	L. 500.
Costi	32.000.
Spese	5.000.
Imposta	80.000.
Costo Totale	600.
Costo Netto	85.000.
Costo Vettura	.....

*[Handwritten signature]*

1<sup>a</sup> deli' 1.600.000.000 (un miliardo seicentomilioni) e più 1.500.000.000

(un miliardo cinquecentomilioni) \_\_\_\_\_

2<sup>a</sup> deli' 688.000.000 (seicento ottantotto milioni) e più 645.000.000

(seicento quaranta cinque milioni) \_\_\_\_\_

3<sup>a</sup> deli' 336.000.000 (trecento trentasei milioni) e più 315.000.000

(trecento quindici milioni) \_\_\_\_\_

4<sup>a</sup> deli' ..... \_\_\_\_\_

5<sup>a</sup> deli' 272.000.000 (duecento settantadue milioni) e più 255.000.000

(duecento cinquanta cinque milioni) \_\_\_\_\_

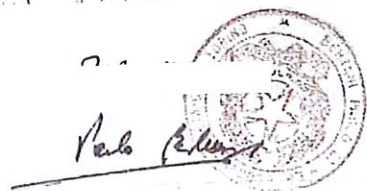
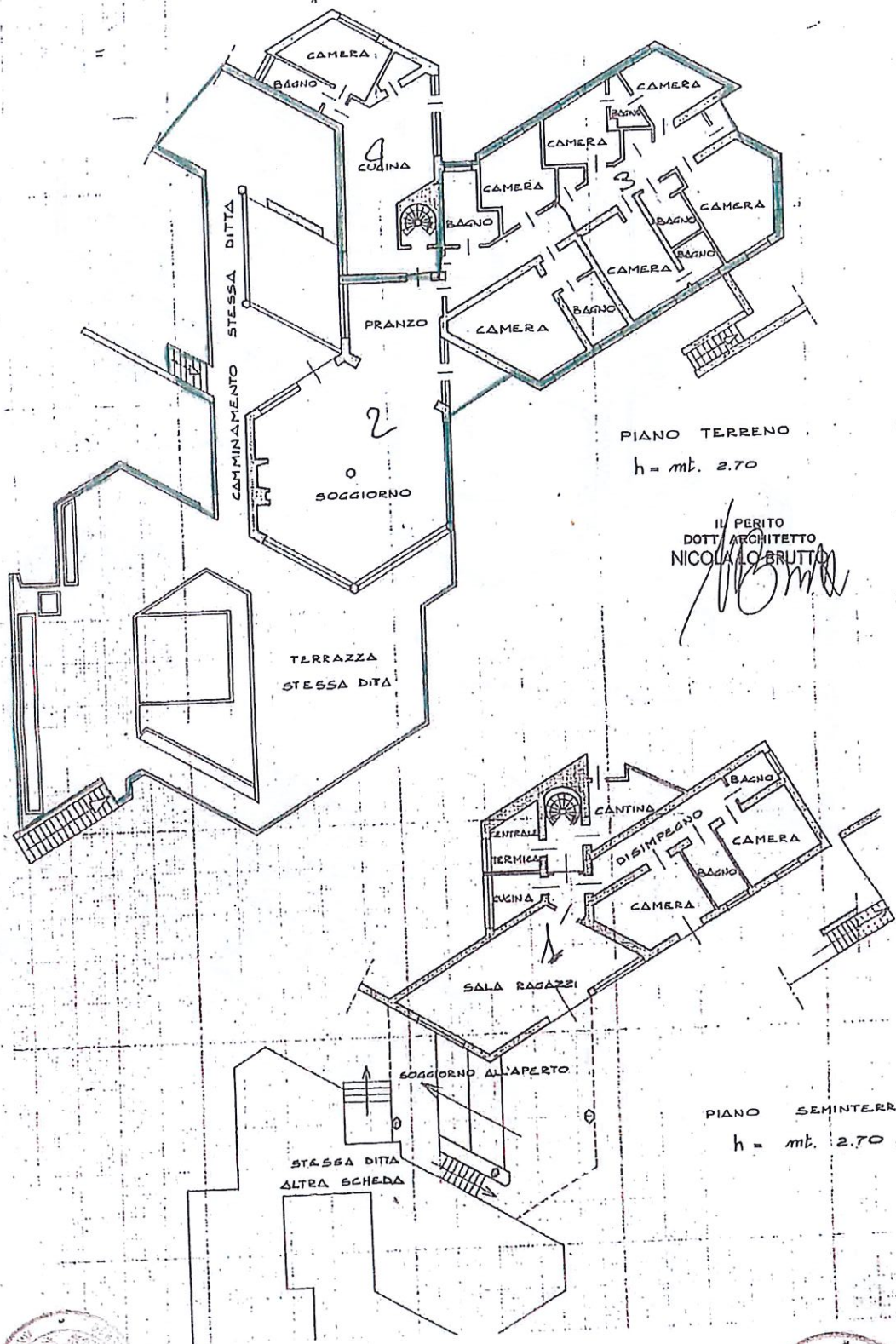
Restano cinque fogli da un foglio manoscritto e sette al  
campionato di le appo. \_\_\_\_\_

.....

Val

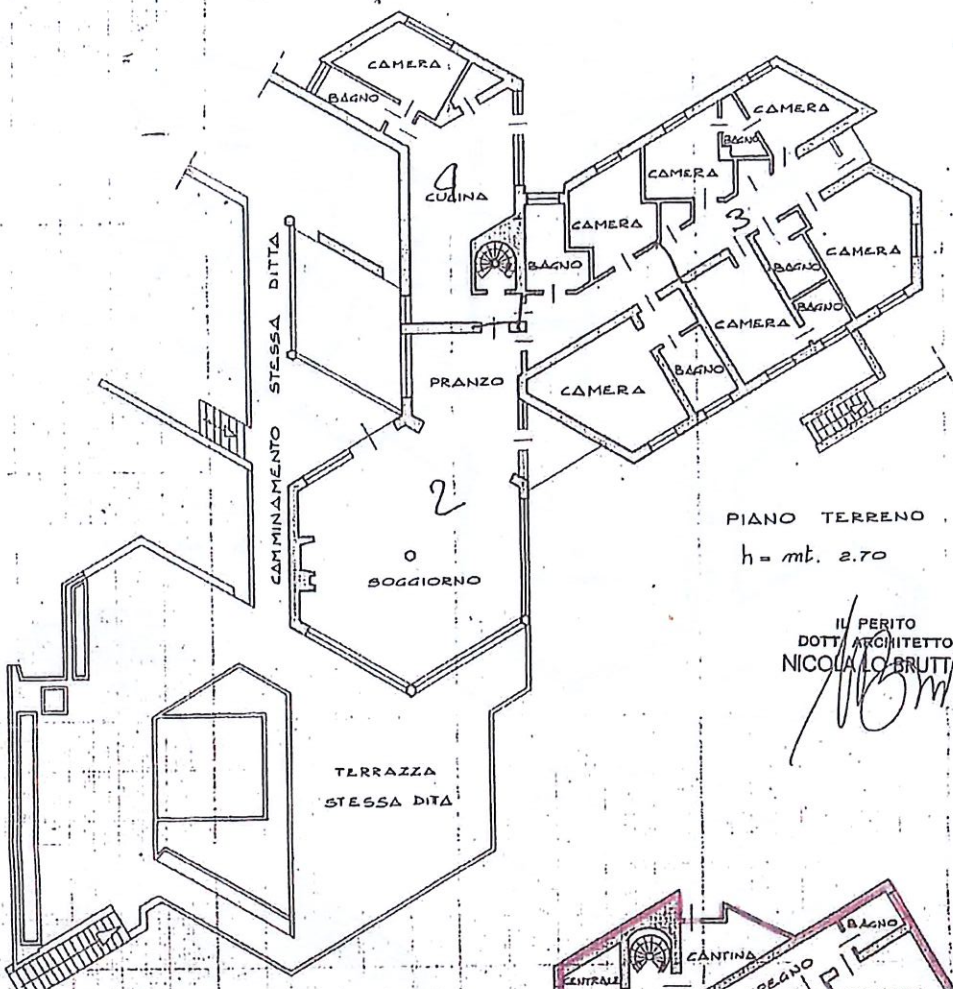


Allegato "A" .....  
al n. 1322/13689 di rep.



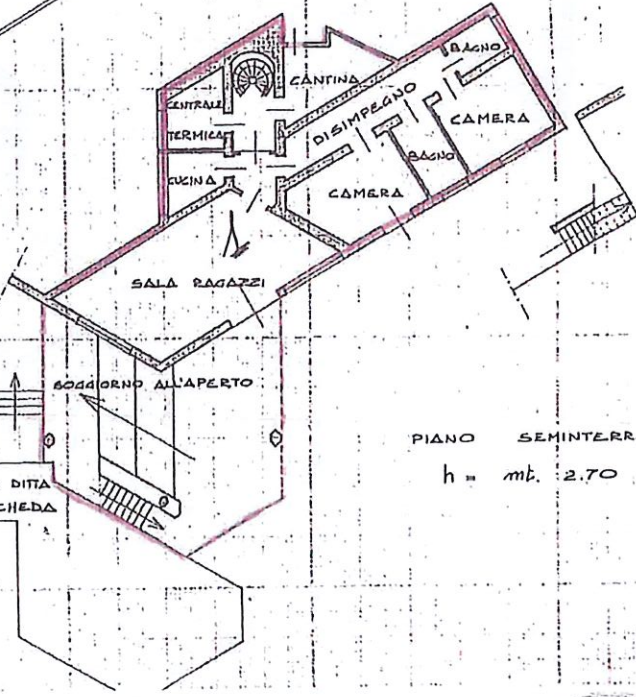


Allegato "B" al n. 13322/17629 di rep.



PIANO TERRENO  
h = mt. 2.70

IL PERITO  
DOTT. ARCHITETTO  
NICOLA LO BRUTTO



PIANO SEMINTERRA  
h = mt. 2.70



*Rob. Felici*

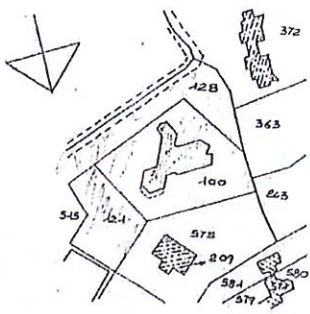




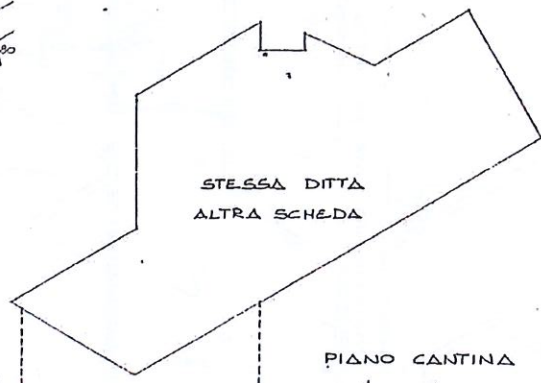
Planimetria di U.I.U. in Comune di CASTIGLIONE DELLA PESCAIA POGGIO DEL BARBIERE civ.

COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA  
FOGLIO 77-MAPPALE M°100 - SUB. 8  
ESTRATTO DI MAPPA  
SCALA 1:2000

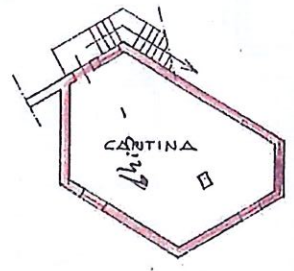
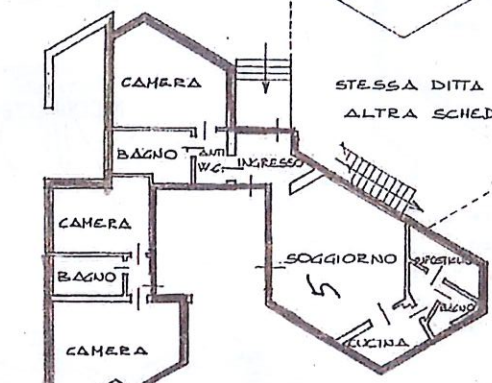
Allegato "C" .....  
al n° 3232/1368 di rep.



PIANO TERRENO  
h - mt. 3.00



PIANO CANTINA  
h - mt. 2.35



IL PERITO  
DOTT. ARCHITETTO  
NICOLATO BRUTTO  
*[Signature]*

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Identificativi catastali  
F. 77  
n. 100 sub. 8

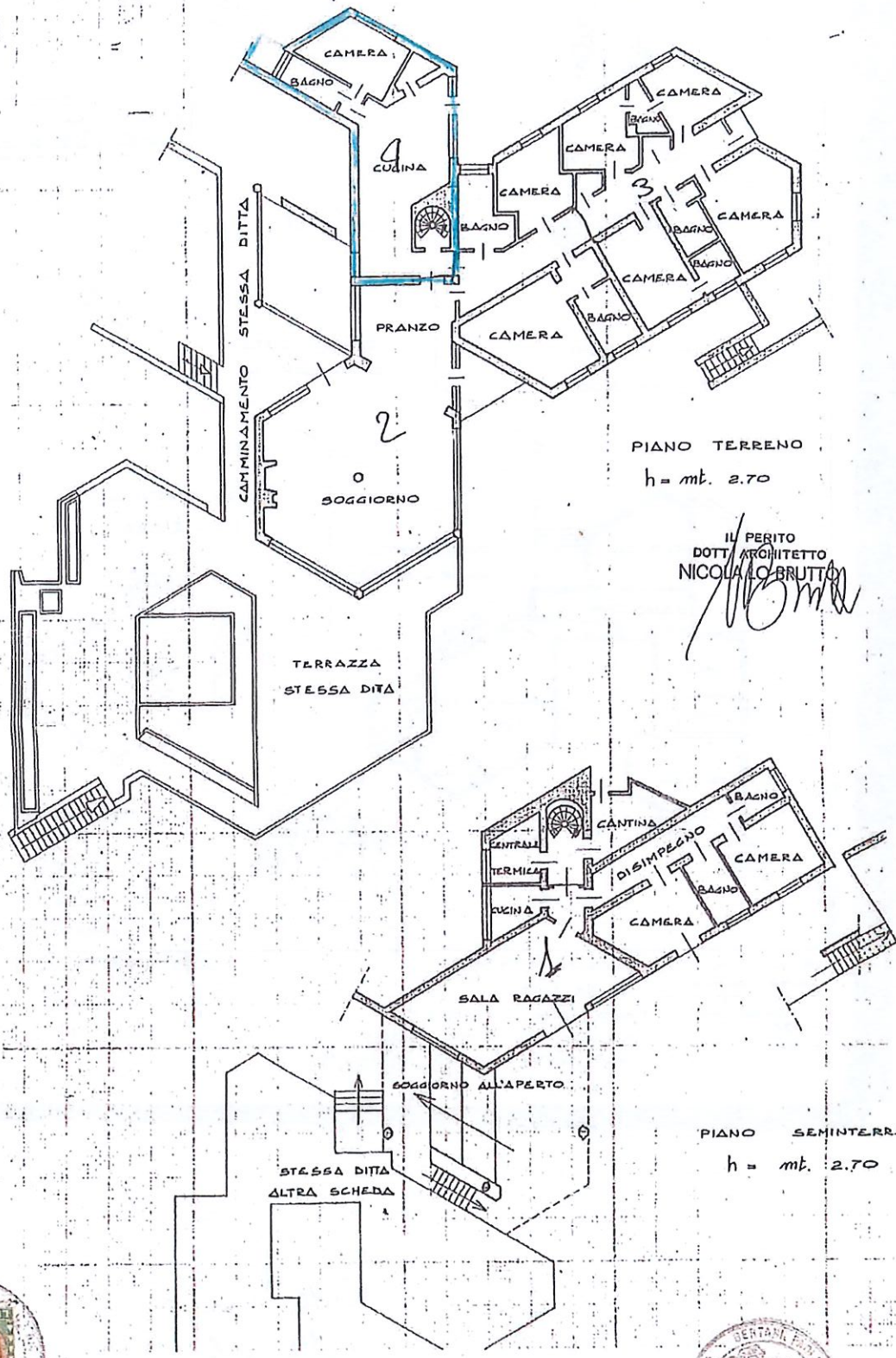
Compilata dall' ARCHITETTO  
(titolo cognome e nome)  
LAURA BURZIO  
Iscritto all'albo degli ARCHITETTI  
della provincia di TORINO n. 3446  
data 02-02-1994 Firma *[Signature]*

RISERVATO ALL'UFFICIO



*[Signature]*

Allegato "D" .....  
al n. 15232/17689 di rep.



IL PERITO  
DOTT. ARCHITETTO  
NICOLA LO BRUTO





Allegato "E" al n. 13232/17689 di rog.

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urb)

DULARIO  
rend. 498



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
350

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

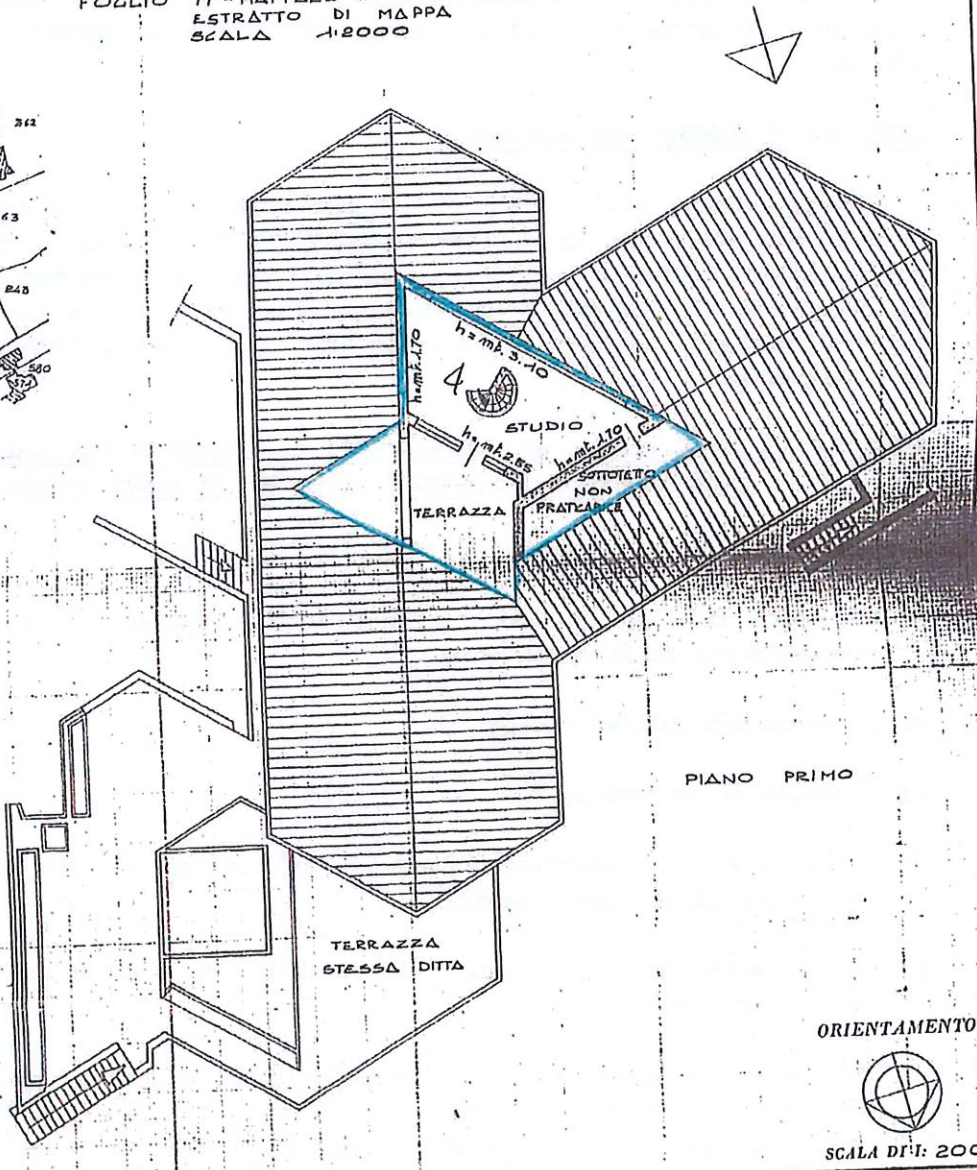
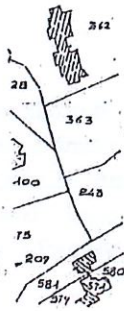
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1934, N. 432)

Immetria dell'immobile situato nel Comune di CASTIGLIONE DELLA PESCAIA Via ROGGIO DEL BARBIERE

1° LUGLIO A.T.P. - VIA MANZONI n° 43 MILANO

data alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di GROSSETO

COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA  
FOGLIO 77 - MAPPALE n° 100 - SUB. 9  
ESTRATTO DI MAPPA  
SCALA 1:2000



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dall' ARCHITETTO  
(Titolo, nome e cognome dell'autore)  
LAURA BURZIO

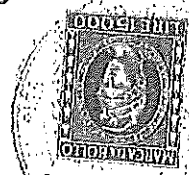
88  
28



*Lab. Burzio*



REGOLAMENTO DI USO DELLE UNITA' IMMOBILIARI



ARTICOLO 1 Oggetto del regolamento.

Il presente regolamento è relativo alle unità immobiliari dell'edificio posto sul lotto n. del Comparto Poggio del Barbieri in Punta Ala.

Il regolamento è vincolante ed obbligatorio per tutti i condomini, proprietari di unità immobiliari, loro eredi, aventi causa e locatari.

Per quanto non sia espressamente previsto dal presente regolamento si applicano le norme del Codice Civile in materia di condominio degli edifici.

ARTICOLO 2 Obbligo dei condomini.

Ciascun utente è obbligato per l'appartamento e per le pertinenze, così in via reale che in via personale, tanto in proprio, quanto per i propri aventi causa, in via tra tutti questi solidale ed indivisibile, ad osservare il presente regolamento, fermo restando in ogni caso i diritti acquisiti in base ai contratti di acquisto od in base agli atti di assegnazione.

ARTICOLO 3 Parti comuni ed indivisibili di proprietà dei condomini in proporzione ai rispettivi millesimi di comproprietà.

Sono parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.:

- a) il suolo dell'intero lotto su cui sorge l'immobile, identificato catastalmente dalle particelle;
- b) le strutture dell'edificio;
- c) il manto di copertura;
- d) le terrazze e i lastrici solari che costituiscono copertura delle unità immobiliari sottostanti;
- e) quelle opere esterne, esclusi gli infissi, che costituiscono decoro dell'intero immobile;
- f) le opere, le installazioni, i manufatti di qualsiasi genere, che servono all'uso ed al godimento comune, e/o provvedono ad una necessità generale o comune, le fognature con le relative fosse settiche, i canali di scarico, l'impianto idrico fino ai contatori

dei singoli utenti, l'impianto gas fino ai contatori dei singoli utenti, gli impianti di energia elettrica inerenti gli appartamenti fino ai singoli contatori, il tutto in quanto non siano di proprietà delle società erogatrici;

- g) il sedime di proprietà delle strade confinanti con il lotto fino all'eventuale cessione delle stesse strade al Comune di Castiglione della Pescaia.

ARTICOLO 4 Esclusioni, riserve, facoltà.

- A) E' escluso il diritto di sopraelevazione.  
B) E' escluso il diritto di elevare nuove costruzioni sul lotto comune senza il consenso scritto ed unanime di tutti gli utenti delle unità immobiliari.

- C) L'uso ed il godimento dei giardini antistanti gli appartamenti è riservato esclusivamente agli occupanti dell'appartamento che vi dà accesso, con l'obbligo dei proprietari dell'appartamento stesso, e solidale degli occupanti, qualora questi non fossero i proprietari dell'unità immobiliare, di curarne l'impianto e la manutenzione in modo decoroso e di non mutarne la destinazione, anche solo parzialmente.

Per la identificazione planimetrica dei giardini si fa riferimento all'elaborato grafico allegato sub.A.

- D) E' consentita la suddivisione interna di ciascun appartamento in più unità immobiliari o la riunione di più unità in una, in rispetto alla ripartizione prevista dalle tabelle millesimali.

Quanto sopra con il consenso della maggioranza dell'Assemblea.

Qualora invece tali modifiche comportassero nuove aperture per accesso all'esterno o quanto possa modificare il decoro e l'armonia dell'intero complesso edilizio, o il funzionamento dei servizi generali, si dovrà preventivamente ottenere il benestare unanime dell'Assemblea.

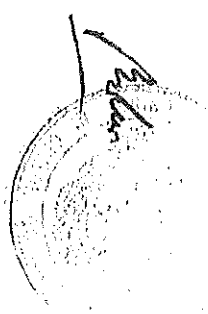
- E) E' vietata la modifica di destinazione d'uso delle singole unità immobiliari.

ARTICOLO 5 Cose proprie dei singoli utenti.

Sono di proprietà esclusiva dei singoli utenti:

- a) l'unità immobiliare di loro pertinenza;  
b) le soffitte secondo l'allegato grafico unito sub.B.;  
c) gli impianti esclusivi a valle dei singoli contatori;

minori



- d) gli infissi esterni;
- e) i posti auto di pertinenza esclusiva.

ARTICOLO 6 Opere di manutenzione ordinaria e straordinaria nelle singole unità immobiliari.

Gli utenti possono eseguire nei locali di loro proprietà qualsiasi opera a loro spese, che non lede il diritto degli altri.

Sono tuttavia vietate le innovazioni che possano arrecare pregiudizio alle stabilità e sicurezza dell'immobile, che ne alterino il decoro architettonico e procurino permanente molestie od onere agli altri.

L'utente che intende intraprendere qualsiasi opera che rechi temporanea molestia agli altri dovrà richiedere il permesso all'Amministratore. Questi nei casi più gravi a suo giudizio, dovrà richiedere il parere vincolante dall'assemblea, che delibererà a norma del 1° capoverso dell'art. 1136 C.C.

La verniciatura degli infissi esterni dovrà essere approvata dall'Amministratore, il quale dovrà badare che non si alteri l'aspetto estetico e l'armonia dell'insieme.

ARTICOLO 7 Divieti e limitazioni.

- A) E' proibito ogni uso, sia delle cose comuni a tutti o delle cose di proprietà esclusiva di ogni singolo utente, contrario al decoro e al buon nome del complesso edilizio.
- B) E' vietata la locazione parziale o la sub-locazione parziale delle unità immobiliari.
- C) E' vietato edibire ad attività commerciali in genere le unità immobiliari.
- D) E' vietato l'uso dei pattini a rotelle sulle terrazze.
- E) Ove i locali dovessero rimanere per qualche tempo disabitati, gli utenti dovranno provvedere alla chiusura delle prese d'acqua e saranno tenuti ad indicare per iscritto all'Amministratore il recapito del detentore delle chiavi, per il caso che si verificasse la necessità di accedere ai locali stessi.
- F) E' fatto divieto di realizzare nell'area di uso esclusivo pozzi di qualsiasi tipo per approvvigionamento idrico.

M. M. M.

ARTICOLO 8 Opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni.

Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria relative alle parti comuni dovranno essere deliberate dall'Assemblea, sulla base di quanto stabilito dal Codice Civile.

Tali oneri saranno sostenuti dai singoli utenti, sulla base della tabella millesimale unita al presente regolamento.

Solo nel caso di opere urgenti o di minor importanza, potranno essere decise in via autonoma dell'Amministratore.

ARTICOLO 9 Amministratore.

Le funzioni dell'Amministratore sono regolate dagli art. 1129, 1130, 1131, 1133 del C.C.

ARTICOLO 10 Mora nei pagamenti.

In caso di mora nel pagamento degli oneri comuni deliberati dall'Assemblea o decisi dall'Amministratore (nei casi di cui all'art.8), che si protragga per oltre un trimestre, l'Amministratore è autorizzato a sospendere all'utente moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che siano suscettibili di godimento separato.

Tutto ciò senza alcun pregiudizio per tutti gli altri provvedimenti conseguenti ai mancati o ritardati pagamenti.

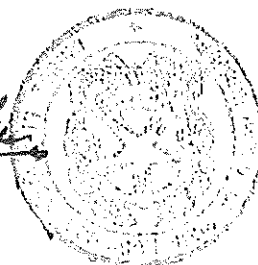
ARTICOLO 11 Tabella millesimale.

La seguente tabella millesimale è relativa, solo ed esclusivamente, alla ripartizione delle spese connesse alle parti comuni, ed i numeri delle unità immobiliari sono riportati nell'allegato grafico, che forma parte integrante del presente regolamento:

Appartamento 1		/1000
Appartamento 2	(	3/1000
Appartamento 3	(	100/1000
Appartamento 4	(	1000
T O T A L E		1000/1000

Punta Ala, Agosto 1995

*Roberto Felici*





Archivio Notarile Distrettuale di  
TORINO

È copia informatica conforme a documento analogico conservato in quest'Archivio Notarile,  
rilasciata ai sensi dell'art. 22 D. Lgs. n. 82/2005.

*Le planimetrie possono non corrispondere per misure e dimensioni agli originali.*

Si rilascia in carta libera per uso voltura catastale.

Torino, 11 luglio 2024

Riscossi € 57,00 con bolletta n. 5.515 del 04.07.2024

Il conservatore delegato



Firmato  
digitalmente da  
Bartolomeo Bove  
C=IT





**Fabrizio Rabai**

Architetto

TRIBUNALE DI Grosseto Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
Procedimento Giudiziario n.86/2023 R.G.E.I.

ALLEGATO B

*FORMALIZZAZIONE DI PRECEDENTE CONTRATTO DI ASSEGNAZIONE – del 04.12.1997 ai rogiti Notaio Bertani Paolo, in Torino (TO), numero 146578 di repertorio, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Grosseto in data 22/01/1998 ai numeri 744/610*

FORMALIZZAZIONE DI PRECEDENTE CONTRATTO DI ASSEGNAZIONE

I sottoscritti

, nato ad ) il

domiciliato per la carica presso la sede sociale di cui infra, libero professionista;

che interviene non in proprio, ma nella sua qualità di liquidatore della società

....., con sede in

corso ..... 42, codice fiscale

capitale sociale di lire 40.000.000, iscritta nel Registro delle Imprese di Torino al n. 869/1996;

tale nominato ed a quant'infra autorizzato con verbale rogito Notaio Paolo Bertani di Torino in data 29 maggio 1997 rep.n. 142656/19039, registrato a Torino il 9 giugno 1997 al n. 15304;

, nato ..... ] ..... domici-

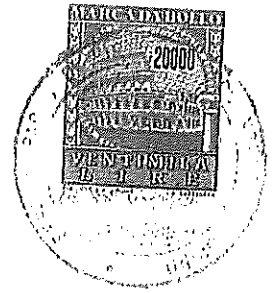
liato

codice fiscale

che dichiara di essere coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni;

premettono

che la società era stata sciolta e messa in liquidazione con rogito Notaio Stefano Bertani di Rivarolo Canavese del 30 ottobre 1995 rep. n. 58084/4210, registrato a Rivarolo Canavese il 9 novembre 1995 al n. 489, scioglimento deliberato ai



*Repertorio n. 46648*

*Raccolta n. 19348*

sensi della legge n. 724/1994, come modificata dal D.L. n. 41/1995 (società di comodo);

- che l'assemblea straordinaria dei soci del 21 dicembre 1995 rogito Notaio Paolo Bertani di Torino rep.n. 133232/17689, registrato a Torino il 10 gennaio 1996 al n. 1345, deliberò l'assegnazione ai soci del patrimonio sociale, in particolare deliberando di assegnare al socio dott. Lorenzo Minoli la sottodescritta unità immobiliare:

in Comune di Castiglione della Pescaia (GR), frazione Punta Ala, località Poggio del Barbieri, via Dei Macchiaioli senza numero civico, porzione di fabbricato di civile abitazione composta da:

al piano primo cucina, camera, bagno e disimpegno;

a confini: area in uso esclusivo a tre lati,

.", salvo altri;

al piano secondo una camera, terrazzo e sottotetto non praticabile;

a confini: area in uso esclusivo a tutti i lati, salvo altri;

i due piani sono fra loro collegati da scala interna;

detta unità immobiliare è censita al N.C.E.U. alla partita

1005873, foglio 77 (settantasette), mappale 100 (cento), su-

balterno 14 (quattordici), Poggio del Barbieri, p. 1-2, cat.

A/2, cl. 8, vani 5, r.c. L. 2.875.000;

il tutto come risulta perimetrato in azzurro nelle planimetrie allegate sub "D" ed "E" al sopra citato rogito Paolo



Bertani del 21 dicembre 1995;

con diritto all'uso esclusivo di una porzione di giardino, quale verrà definita nel regolamento di condominio che le parti sottoscritte si impegnano a redigere, di comune accordo fra tutti i condomini; tale porzione, comunque, dovrà corrispondere alla situazione già di fatto esistente;

- che nella medesima sede il socio li aveva  
accettato la medesima assegnazione;

- che l'assegnazione si era quindi in allora perfezionata con il consenso di entrambe le parti e con l'invocazione nell'atto stesso delle agevolazioni di cui alla citata legge sulle società di comodo;

- che l'assegnazione stessa non poté in allora essere definitivamente formalizzata perchè, per motivi di ritardo di accertamento dovuti all'amministrazione, nonché per ritardo nel calcolo e nella liquidazione dell'imposta comunale "Bucalossi" relativa al frazionamento, ciò risultava in allora materialmente impossibile; il tutto come risulta dal ripetuto rogito Notaio Paolo Bertani di Torino del 21 dicembre 1995;

- che, quindi, il presente atto costituisce semplice formalizzazione del contratto di assegnazione già perfezionato fra le parti il 21 dicembre 1995.

Tutto ciò premesso i sottoscritti dichiarano, convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1

La società ' , in persona di chi sopra ed il  
i conferma della volontà già espressa  
nel più volte ripetuto rogito Notaio Paolo Bertani di 21 di-  
cembre 1995, formalizzano la già effettuata assegnazione di-  
chiarando che l'unità immobiliare meglio descritta nella pre-  
messa è, a titolo di assegnazione, di piena ed esclusiva pro-  
prietà che l'ha accettata.

ART. 2

La parte assegnataria dichiara di ben conoscere ed accettare  
in ogni sua clausola il regolamento di condominio allegato  
"F" al ripetuto rogito Notaio Paolo Bertani di Torino del 21  
dicembre 1995.

La presente assegnazione viene stipulata a corpo e non a mi-  
sura con tutti gli annessi e pertinenze, diritti condominiali  
pro quota sulle parti comuni del fabbricato, servitù attive e  
passive, diritti, azioni e ragioni inerenti l'unità immobi-  
liare in oggetto che viene trasferita nello stato di fatto e  
di diritto in cui attualmente si trova così come la società  
la possiede ed ha diritto di possederla per giusti e legitti-  
mi titoli.

ART. 3

La società dichiara che l'unità immobiliare in oggetto è li-  
bera e franca da pesi, vincoli ed oneri di qualsiasi genere,  
da privilegi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, dando  
essa, anche in proposito ogni più ampia garanzia, come per

legge, per tutti i casi di evizione e molestia.

In relazione allo stato locativo la società dichiara che l'unità immobiliare in oggetto è libera da persone e cose.

ART. 5

Dichiarano i sottoscritti, di comune accordo, che il valore dell'unità immobiliare in oggetto è pari a lire 255.000.000 (duecentodiciannovemilioni) corrispondente esattamente alla quota del 17% (diciassette per cento) di proprietà del

oli nella società

La società rinuncia all'ipoteca legale ed esonera il competente Signor Conservatore da sue responsabilità al riguardo.

ART. 6

Gli effetti attivi e passivi del presente contratto, anche relativamente al possesso, decorrono dal 21 dicembre 1995.

ART. 7

Il signor \_\_\_\_\_ nella sua citata qualità, dichiara e garantisce che per la costruzione e le opere dell'edificio compendiate i locali oggetto del presente atto sono state rilasciate dal Comune di Castiglione della Pescaia concessioni edilizie n. 1172 del 25 febbraio 1963 e n. 1172 del 23 ottobre 1969, successive concessioni in sanatoria n. 1316 del 2 giugno 1994 e n. 1456 del 24 novembre 1994, nonché concessione prat. n. 6137 del 26 settembre 1996, che il

\_\_\_\_\_ dichiara di ben conoscere anche per quanto riguarda i vincoli ivi indicati.

ART. 8

Il signor \_\_\_\_\_ nella sua citata qualità, allega al presente contratto sotto la lettera "A" dichiarazione resa ai sensi del comma 13 ter dell'art. 3 del D.L. 27 aprile 1990 n. 90 convertito con modificazioni dalla legge 26 giugno 1990 n. 165.

ART. 9

Le spese tutte del presente contratto, relative e conseguenti, sono a carico del \_\_\_\_\_ i che se le assume, invocando l'applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali con le agevolazioni di cui alla legge 23 dicembre 1994 n. 724, come modificata dal D.L. n. 41/1995 (società di comodo), successive modifiche ed integrazioni, nonché dal comma 38 dell'art. 3 della legge 662/1996 (imposta di registro con l'aliquota dell'1% ed imposte ipotecarie e catastali in misura fissa).

Le medesime agevolazioni chiede la società \_\_\_\_\_ per quanto riguarda l'INVIM (riduzione al 50%).

ART. 10

Convengono le parti sottoscritte che il presente contratto rimarrà conservato presso il Notaio che ne autenticherà la firma perfezionante.

Letto, approvato e sottoscritto.

Allegato "A"

285



DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA'  
(ART. 4 LEGGE 4 GENNAIO 1968 N. 15)

lo, nato ad \_\_\_\_\_ ) i  
domiciliato per la carica presso la sede sociale di cui in-  
fra, quale liquidatore della società \_\_\_\_\_" in  
liquidazione, con sede in \_\_\_\_\_ ) corso \_\_\_\_\_  
: autorizzato come meglio in autentica specificato;  
dichiara

ai sensi del comma 13 ter dell'art. 3 del d.l. 27 aprile 1990  
n° 90 convertito con modificazioni in legge 26 giugno 1990 n°  
165, che il reddito fondiario dei seguenti immobili siti in  
Comune di Castiglione della Pescaia (GR), frazione Punta Ala,  
località Poggio del Barbieri, via Dei Macchiaioli senza nume-  
ro civico, censiti al N.C.E.U. alla partita 1005873, foglio  
77 (settantasette), mappale 100 (cento), subalterni 10 (die-  
ci), 11 (undici), 13 (tredici) e 14 (quattordici) è stato  
inserito nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale  
il termine di presentazione è oggi scaduto.

*/ / / /*  
Certifico io sottoscritto Dottor Paolo BERTANI Notaio in To-  
rino, iscritto nel Ruolo del Collegio dei Distretti Notarili  
Riuniti di Torino e Pinerolo che il signor

, ne \_\_\_\_\_ ) i  
domiciliato per la carica presso la sede sociale di cui in-  
fra, quale liquidatore della società \_\_\_\_\_" in  
liquidazione, con sede \_\_\_\_\_ ) corso Duca degli Abruz-  
zi n. 42, codice fiscale \_\_\_\_\_ capitale sociale di  
lire 40.000.000, iscritta nel Registro delle Imprese di Tori-  
no al n. 869/1996; tale nominato ed a quant'infra autorizzato  
con verbale rogito Notaio Paolo Bertani di Torino in data 29  
maggio 1997 rep.n. 142656/19039, registrato a Torino il 9  
giugno 1997 al n. 15304,

della cui personale identità io Notaio sono certo per mia  
diretta conoscenza, previa seria ammonizione da me fatta cir-  
ca le responsabilità anche penali cui si espone chi abbia a  
rendere dichiarazioni mendaci, ha reso e sottoscritto la di-  
chiarazione che precede alla mia presenza e vista.

Torino, *quattro dicembre mille novecento novantette*

*/ / / /*

*/*



Repertorio n. 146578

Raccolta n. 19348

REPUBLICA ITALIANA

Certifico io sottoscritto dottor Paolo BERTANI Notaio in Torino, iscritto nel Ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Torino e Pinerolo, che i signori:

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
 domiciliato per la carica presso la sede sociale di cui in \_\_\_\_\_  
 fra, libero professionista; \_\_\_\_\_

nella sua qualità di liquidatore della società \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ ne, con sede in \_\_\_\_\_  
 corso \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_

capitale sociale di lire 40.000.000, iscritta nel Registro delle Imprese di Torino al n. 869/1996; \_\_\_\_\_  
 tale nominato ed a quant'infra autorizzato con verbale rogito Notaio Paolo Bertani di Torino in data 29 maggio 1997 rep.n. 142656/19039, registrato a Torino il 9 giugno 1997 al n. 15304; \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ to a \_\_\_\_\_ l \_\_\_\_\_ domi-  
 ciliato in \_\_\_\_\_ n. 11, \_\_\_\_\_  
 delle cui personali identità, qualità e poteri io Notaio sono certo, hanno sottoscritto in calce e a margine del foglio intermedio, l'atto che precede alla mia presenza e vista dopo espressa e concorde rinunzia, con il mio consenso, all'assistenza dei testimoni. \_\_\_\_\_

Torino, quattro dicembre millenovecentonovantasette. \_\_\_\_\_

Trascritto a Grosseto  
 il 22 gennaio 1998  
 N. 744/610

SPECIFICA	
Roncazio	1 ..... 800
Carla	" ..... 20.000
Schiavio	" ..... 2.000
Onorato	..... 450.000
Cassa Naz. Not.	.....
Tassa Arch.	..... 15.000
Copia _____	..... 98.000
Copia _____	..... 38.000



Archivio Notarile Distrettuale di  
TORINO

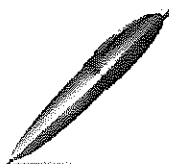
E' copia informatica conforme a documento analogico conservato in quest'Archivio Notarile,  
rilasciata ai sensi dell'art. 22 D. Lgs. n. 82/2005.

Si rilascia in carta libera per uso voltura catastale.

Torino, 11 luglio 2024

Riscossi €. 37,50 con bolletta n. 5.514 del 04.07.2024

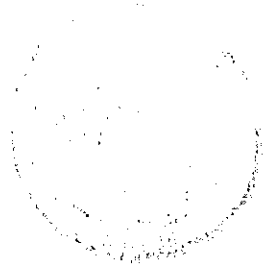
Il conservatore delegato



Firmato  
digitalmente da  
Bartolomeo Bove  
C=IT

11001

\_\_\_\_\_

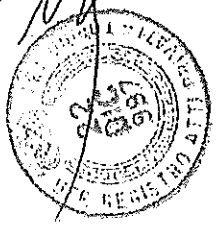


Registrato a Torino Atti Privati  
il 22 DIC. 1997 al n. 4086

Serie 2V - Esatte L. 3.051.000

L. *Scrittura di perizia*  
di cui per trascrizione L. 250.000  
e per INVIM L. \_\_\_\_\_

H. Dini  
(Causa)





**Fabrizio Rabai**

Architetto

TRIBUNALE DI Grosseto Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
Procedimento Giudiziario n.86/2023 R.G.E.I.

ALLEGATO C

*Atto di "Vendita del Diritto di Enfiteusi " a firma del Notaio Alfonso Marzocchi di Grosseto del 31.12.1972,  
n.rep 97342 Fasc.n. 12397*



COMUNE DI  
CASTIGLIONE DELLA PESCAIA  
037971 05.12.95  
PROT. .... CAT. ....

Repertorio Numero 87342

Fasc. N°. 12387

VENUTA DEL DIRITTO DELL'ENFITEUTA

REPUBBLICA ITALIANA

Grosseto e nel mio studio di Corso Carducci, n.73, il Trentuno Dicembre Millenovecentosettantadue (31/12/1972).

Dinanzi a me dott. ALFONSO MARZOCCHI, Notaio in Grosseto, iscritto al Collegio Notarile della stessa Città, sono presenti i signori:

Dott. [redacted], professionista, na [redacted]

[redacted] e residen [redacted], in Co [redacted]

[redacted] il quale dichiara di intervenire esclusivamente quale rappresentante della " [redacted] [redacted]

[redacted], con sede in [redacted] Via

[redacted] giusta procura speciale rilasciata dall'Amministratore Unico con poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di [redacted]

nato a [redacted] il [redacted] ed ivi domiciliato in Via

[redacted] 43, autenticata nella sottoscrizione dal Notaio

Figliardi di Pinerolo il 27 Dicembre 1972, ed annotata

al Numero 22546 di repertorio, che in originale si allega

alla lettera " A ", previa lettura da me dotane ai compa-

renti;

[redacted] ver [redacted] lazolina, nota [redacted]

[redacted] e residente a [redacted] in [redacted]



5, che dichiara di intervenire esclusiva-  
mente quale rappresentante della "

" , con sede , costituita con  
scrittura privata <sup>1</sup> del 4 Luglio 1963, autenticata dal Nota-  
io Ferraris di Busoleno ed annotata al n°. 26442 di re per-  
torio, agendo in virtù dei poteri derivantile dall'art. <sup>2</sup> 4  
dello Statuto sociale, allegato al mio precedente rogito  
del 18 AGOSTO 1963, rap. n. 33573.

Tali comparanti, in proprio e nel nome, noti fra loro, e del-  
la cui identità personale sono certo, rinunciano, concorde-  
mente e con il mio consenso, alla presenza dei testi e di-  
chiarano:

#### ARTICOLO 1°)

La  
" , - come sopra rappresentata dal dot-  
" - cede alla " , - come so-  
pra rappresentata dalla signora  
" - che, accetta, il diritto di enfiteusi di cui è titola-  
re sui seguenti beni:

A) Piccolo appezzamento di terreno in località "Tortanella"  
in Punta Ala in Comune di Castiglione della Pescaia, della  
superficie di circa ~~sottocentottanta~~ <sup>21</sup> ~~metri~~ <sup>quadrati</sup>, confie-  
nante con strada di lottizzazione da due lotti, bene di cui  
infra alla lettera B), salvo se altri.

E' consito in Catasto Rustico del Comune di Castiglione del=



la Poscia, alla Partita 3475, Foglio 77, mappale 121, cata- 2°) foglio ed  
stalmente per mq.780, coi redditi dominicale di L. 5,46 ed ultimo,=  
agrario di L. 0,23.

B) Fabbricato ad uso abitazione in località "Poggio del Bar-  
biere" in Punta Ala nel Comune di Castiglione della Pesca-  
ia, della consistenza di quindici (15) vani e servizi, ai  
piani terreno, primo e secondo, confinante con terreno di  
cui sopra, [redacted] da più lati, salvo se altri.  
E' censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del citato Comu-  
ne alla partita 1670, Foglio 77, mappale 100, in Categoria  
V/3, classe III\*, catastalmente per vani 20 e la rendita  
di L. 5.860.

Dichiarano le parti che il diritto ceduto è pervenuto alla  
[redacted] con atto ai miei rogiti del 13  
Settembre [redacted], repertorio n.33903/6565 e con altro atto  
ai miei rogiti del 25 maggio 1973, repertorio n.32651/6369,  
e che i mappali 121, e 100, sopra citati, derivano rispetta-  
volmente dai mappali 19/v, e 19/t.

C) Unità immobiliare in Roma, facente parte dell'edificio  
di Via Archimede, n.19, e cioè:  
- Appartamento al piano rialzato, con ingresso principale  
dall'interno quattro, composto da sette vani ed accessori,  
confinante con Via Archimede, corte condominiale da due la-  
ti, appartamento interno tre, salvo se altri, con annesso van-  
no ad uso cantina al piano sottostudio, distinto dal numero



cinque, confinante con corridoio comune, cantina numero 4 e 6, salvo se altri.

- Locale ad uso autorimessa al piano sottostada, distinto dal numero interno sei, con ingresso dal cortile comune, della superficie di diciannove metriquadrati, compreso il vano retrostante indicato dal numero romano VIII, confinante con cortile comune di accesso, altro cortile, autorimessa n.5, salvo se altri.

Il tutto è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Roma alla Partita 74024 - tutt'ora intestata per mancata voltura agli [redacted]

soppale 1 subalterni 1, e 10, ai piani 1° e sottostada, in categoria C/6, Classe IX<sup>a</sup>, per mq. 19, ed in Categoria A/1, Classe III<sup>a</sup>, per vani 11,5, con la rendita complessiva di L. 12.622.

E' pervenuto inenfiteusi alla cedente, come le parti dichiarano, dagli eredi del [redacted]

[redacted], con atto per Notaio Lupi di Roma del 29 aprile 1963, repertorio n. 59900/5454.

I relativi certificati catastali saranno allegati alle domande di voltura.

#### ARTICOLO 2°)

Il corrispettivo è stato fra le parti convenuto in Lire Unmilionescicentomila ( Lire 1.600.000) per i beni posti in Punta Ala ed in Lire 3.000.000 (Tremilioni) per i beni



posti in Roma; tali somme la parte cedente riconosce di avere già riscosso per cui rilascia quietanza di saldo e rinuncia, per quanto occorrer possa, all'ipoteca legale.

ARTICOLO 3°)

Il diritto di enfiteusi viene ceduto, e rispettivamente accettato, relativamente ai beni nello stato di fatto in cui si trovano, noto alla parte acquirente, con ogni conoscenza, inerenza, pertinenza, e con la quota dei diritti condominiali individuata secondo legge e destinazione, ben nota alla parte acquirente, come dichiara.

La parte venditrice espressamente garantisce tali diritti di sua piena proprietà, garantendoli, inoltre, liberi da oneri, pesi, vincoli, diritti personali o reali altrui di qualunque natura, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievole, obbligandosi alla rilevazione per ogni caso di evizione o molestia, da qualunque motivo derivante.

ARTICOLO 4°)

Gli effetti economici, attivi e passivi, onerosi e lucrativi, dipendenti da questo atto, hanno decorrenza da oggi.

Da tale data decorre anche l'immissione nel possesso.

ARTICOLO 5°)

Convergono le parti che le spese di questo atto, ed ogni altra spesa da tale atto derivante, siano a cari-



co della parte acquirente.

La parte acquirente stessa espressamente dichiara di as-  
sumersi tali spese.

7 Sostituisci la parola incasellata: " del " con la paro-  
la: " del " ;

7 Sostituisci al numero incasellato: " 4 " il numero:  
" 1 " .

7 Sostituisci alla parola incasellata: " settecentottanta "   
la parola: " settecentottanta (700) " .

So-  
no tre postille.

Quan-

to precede si rende pubblico a mezzo del presente atto,  
scritto ai sensi di legge da persona di mia fiducia in  
sei (6) pagine circa di due fogli, a macchina.

Letto,

da me Notario ai comparenti, che, da me interpellati in pro-  
posito, lo riconoscono interamente conforme alla loro vo-

lontà.

F/ta:

fonso Marzocchi, Notaro. =



ALLEGATO "A" DEL N°. 07042 DI REP. - FASC. N. 12007

PROCURA SPECIALE

La S

ILE a

con sede in

rappre-

sentata dall'Amministratore Unico

con la presente nomina e costituisce in speciale procurato-

re il , nato a il 21

e residente a all'oggetto che questi venda e ceda

a chi meglio crederà e per il prezzo che riterrà più con-

veniente, tutti i diritti di enfiteusi di proprietà socia-

le su immobili in comuni di ROMA e CASTIGLIONE della PE-

SCAIA, località "Punta Ala".

Al nominato procuratore vengono conferite tutte le necessa-

rie ed opportune facoltà per l'esercizio del presente

mandato e così in particolare quelle di meglio determinare

gli immobili dei quali la società è titolare dei diritti

di enfiteusi, alienare i diritti stessi al prezzo che riterrà

più conveniente; esigere il prezzo pattuito, o dichiarar-

lo già riscosso, rilasciandone in ogni caso quietanza, con

rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale; fare in de-

finitiva, per il buon fine del presente tutto ciò che il

sottoscritto, quale amministratore della società mandante,

potrebbe compiere se presente di persona.

Con promessa di rato et valido sotto gli obblighi di legge.



e da esaurirsi con unico atto.

F. [redacted]

Repertorio n. 22546.

Certifico io sottoscritto dottor CARLO ALBERTO MIGLIARDI,  
notaio in Pinerolo, iscritto al Collegio dei Distretti Riuni-  
niti di Torino e Pinerolo, che il signor [redacted]

[redacted], nato a [redacted] l. [redacted] quivi domici-  
liato, in Via Lamarmora, n. 43, [redacted] a, della cui per-

sonale identità io Notaio sono certo, rinunciante con il mio  
assenso all'assistenza dei testimoni, ha apposto la sua fir-

ma in mia presenza nella qualità di Amministratore Unico  
con poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione

della [redacted] aprile [redacted]

[redacted], con sede in [redacted], Via [redacted], n. [redacted] e capi-

itale di Lire 571.000 interamente versato.

Torino, li ventisette dicembre millenovecentosettantadue.

F.to. [redacted]



**Fabrizio Rabai**

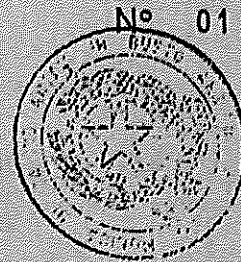
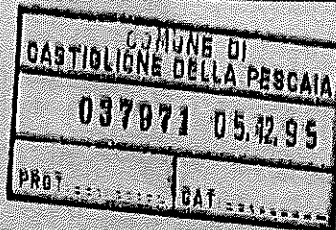
Architetto

TRIBUNALE DI Grosseto Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
Procedimento Giudiziario n.86/2023 R.G.E.I.

ALLEGATO D

*Delibera di trasformazione di società del 06.06.1989 con cui la società " " assume  
la nuova denominazione d' " "*





TRASCRIZIONE

N. 394

Rep.

DELIBERA DI TRASFORMAZIONE  
n. 74

Fasc.

TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentoottantanove, il giorno sei del mese di giugno ( 06.06.1989 ).

In Milano, via Morone 8, essendo le ore undici e cinquantacinque minuti.

Davanti a me dott. ELEONORA SCIARRONE Notaio in Cologno Monzese, iscritto al Collegio Notarile di Milano, senza l'assistenza dei testimoni per espressa rinuncia fatta dai Comparenti d'accordo tra loro e col mio consenso,

Sono presenti i Signori:

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] e [redacted],  
residente a Castiglione della Pescaia, Punta Ala, benestante,  
vedova [redacted] (anno 6/7)

[redacted] nato a [redacted] [redacted] ivi residente,  
[redacted] avvocato,

che dichiara di intervenire al presente atto esclusivamente in  
rappresentanza della societa'

" [redacted] con sede in Milano, Via

[redacted] 43 - capitale socia  
le L.20.000.000.-, quale

Amministratore Unico legittimato dai vigenti patti sociali  
comparenti della cui identita' personale sono certo,

PREMESSO :



- che la signora [redacted] la società "[redacted]  
[redacted]" sono gli unici soci della società  
" [redacted] " con sede in [redacted] via [redacted]  
n. [redacted] - capitale L.40.000.000.= spettanti in parti uguali tra i  
soci dichiarati;

- che la [redacted] è anche amministratore con firma  
libera della società "[redacted]".

Essi soci medesimi, intendendo che la società "[redacted]  
[redacted]" possa svolgere attività commerciale

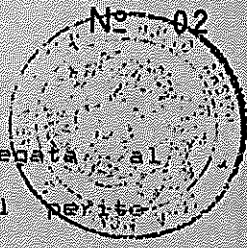
#### DELIBERANDO

1 ) di modificare l'oggetto sociale della società [redacted]  
"[redacted]" nel senso che l'attività della società sarà  
indirizzata alla compravendita, gestione, amministrazione,  
costruzione di immobili rustici e urbani con tutto quanto  
connesso a detta attività commerciale, e ad operazioni  
finanziarie mobiliari e immobiliari necessarie ed utili per il  
raggiungimento dello scopo sociale.

2 ) di trasformare la [redacted] dalla forma attuale in  
quella di [redacted] lità limitata che assumerà la  
denominazione "  
[redacted]"

3 ) I soci come sopra costituiti confermano che il capitale  
della trasformata società a responsabilità limitata è di  
L.40.000.000.=, da attribuirsi ai soci come costituiti in ragione  
del 50% ciascuno.





Al fine della presente trasformazione viene allegata al presente atto sotto A) la relazione di stima redatta dal Dott. [redacted] nominato dal Presidente del Tribunale con decreto del 20/07/1988 su apposita istanza della socia signora [redacted] asseverata con giuramento il 05.05.1989 nella Pretura di Milano - Reg. Cron. n.13163.

Pertanto il capitale di f.40.000.000.= risulta così ripartito: ( versato e tuttora esistente ):

S.ra [redacted] ri	f. 20.000.000.=
Società " [redacted] "	
[redacted]	f. 20.000.000.=
Tornano	f. 40.000.000.=

Si conferma la sede della società trasformata in Milano via Manzoni , 43.

La società sarà retta dai patti risultanti dallo statuto sociale che previa lettura da me datane ai componenti, viene allegato al presente atto sotto B ).

I soci convengono che la società sarà per ora amministrata da un Amministratore Unico che durerà in carica sino a revoca o dimissioni e che viene nominato nella persona del [redacted] nato a [redacted] e residente a [redacted], via [redacted] - [redacted]

Ad ogni ulteriore effetto immobiliare e per le formalità conseguenti i soci dichiarano che la società trasformata è proprietaria di beni in Castiglione della Pescaia, come descritti nella perizia allegata.



Spese e tasse del presente atto sono a carico della società; le stesse ammonteranno presumibilmente a lire diecimilioni.

I componenti dispensano me notaio della lettura dell'allegata perizia. ( All.A ).

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia e in parte da me scritto su tre pagine fin qui di un foglio e ne ho dato lettura con l'allegato ( B ) ai componenti che lo approvano e meco lo sottoscrivono.

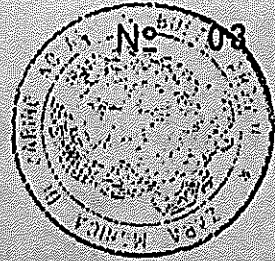
Chiuso il verbale alle ore tredici.

F.to: [redacted] (r) [redacted]

[redacted]

dott. [redacted] notaio.





Allegato A - omissis

Allegato B al n. 394 / 74 Rep.

STATUTO

Art. 1 ) E' costituita una societa' a responsabilita' limitata denominata:

" [redacted]

Art. 2 ) La societa' ha sede in [redacted] via [redacted]

[redacted]

L'organo amministrativo ha facolta' di istituire e sopprimere altrove , in Italia o all'estero, meri uffici amministrativi, stabilimenti industriali e depositi.

Art. 3 ) La societa' ha per oggetto; l'acquisto, la vendita, la gestione, l'amministrazione, la costruzione, la ricostruzione di beni immobili rustici e urbani.

Essa potra' inoltre compiere tutte le operazioni finanziarie, commerciali, mobiliari ed immobiliari ritenute dall'organo amministrativo necessarie od utili per il conseguimento dell'oggetto sociale; potra' anche assumere sia direttamente che indirettamente partecipazioni od interessenze in altre societa' od imprese aventi oggetto analogo o connesso al proprio e prestare fidejussioni e garanzie in genere a favore di soci o di terzi.

Art. 4 ) La durata della societa' e' fissata da oggi



sino al 31 dicembre 2010 e puo' essere prorogata.

Art. 5 ) Il domicilio dei soci, per i loro rapporti con la Societa', e' quello risultante dal libro soci.

Art. 6 ) Il capitale sociale e' di L. 40.000.000.= ( lire quarantamiloni ) ed e' diviso in quote ai sensi di legge.

I finanziamenti effettuati dai soci alla Societa', in proporzione alle rispettive quote possedute, sono infruttiferi di interessi, ai sensi dell'art. 43 del D.R.R. 597/1973.

Art. 7 ) Le quote sociali sono trasferibili ai sensi di legge. In caso di trasferimento per atto tra vivi, si conviene tra i soci il diritto di prelazione, da esercitarsi a mezzo di lettera raccomandata che dovra' pervenire al cedente entro trenta giorni dall'offerta. Trascorso tale termine, il cedente resta libero nella vendita.

Art. 8 ) L'assemblea puo' deliberare la riduzione del capitale sociale anche mediante assegnazione a singoli soci, di determinate attivita' sociali o di quote di altre imprese nelle quali la Societa' abbia partecipazione.

Art. 9 ) L'assemblea e' convocata in via ordinaria e straordinaria nei casi e modi di legge. Sara' tuttavia valida l'assemblea, anche se non convocata, quando in essa sia presente o rappresentato l'intero capitale sociale e vi intervenga l'organo amministrativo.

L'assemblea potra' essere convocata e potra' riunirsi presso la sede sociale o altrove, purché in Italia.



L'assemblea ordinaria per l'approvazione del bilancio puo' essere convocata entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio sociale, quando particolari occasioni lo richiedano.



Art. 10 ) L'assemblea regolarmente costituita rappresenta tutti i soci e le sue deliberazioni prese in conformita' della legge e del presente statuto obbligano tutti i soci, ancorche' non intervenuti o dissenzienti.

Art. 11 ) Ogni socio ha diritto ad un voto per ogni mille lire di quota posseduta o rappresentata.

Art. 12 ) Ogni socio avente diritto di intervenire all'assemblea puo' farsi rappresentare da altra persona anche non socio. A sensi di legge spetta al Presidente dell'assemblea constatare le regolarita' delle deleghe ed il diritto in genere di intervenire all'assemblea.

Art. 13 ) L'assemblea e' presieduta dall'Amministratore Unico o dal Presidente del Consiglio di Amministrazione oppure, in caso di impedimento, da altra persona eletta dall'Assemblea stessa. L'Assemblea nomina un Segretario anche non socio.

Art. 14 ) L'assemblea ordinaria delibera validamente con la presenza e col voto favorevole e palese di tanti soci che rappresentano la maggioranza del capitale sociale; e l'Assemblea straordinaria con la presenza e col voto favorevole e palese di tanti soci che rappresentino i due terzi del capitale sociale.

Art. 15 ) Le deliberazioni dell'Assemblea sono costatate da verbale firmato dal Presidente e dal



Segretario. Nei casi di legge e quando il Presidente lo ritenga opportuno, il verbale e' redatto da un notaio.

Art. 16 ) La societa' puo' essere amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da due a sette membri, anche non soci, oppure da un Amministratore Unico, anche non socio, secondo quanto deliberato dall'Assemblea che procede alla nomina .

I membri del Consiglio di Amministrazione ovvero l'Amministratore Unico durano in carica per il periodo stabilito dall'Assemblea all'atto della nomina o anche sino a revoca o dimissioni.

Se per dimissioni o per altre cause viene a mancare la maggioranza degli amministratori, oppure uno degli Amministratori quando il Consiglio e' formato da due membri, si intende decaduto l'intero Consiglio e deve convocarsi l'Assemblea per le nuove nomine.

Art. 17 ) Ai membri del Consiglio di Amministrazione ovvero all'Amministratore Unico spetta il rimborso delle spese sostenute per ragione del loro ufficio.

L'assemblea puo' inoltre assegnare loro una indennita' o compensi di altra natura.

Il Consiglio di Amministrazione, qualora non vi abbia provveduto l'Assemblea, elegge tra i suoi membri un Presidente, se del caso un Vice - Presidente e anche all'infuori dei suoi membri un Segretario.

Il Consiglio e' convocato dal Presidente mediante lettera raccomandata spedita almeno cinque giorni prima dell'adunanza e, in caso di urgenza, anche mediante telegramma spedito almeno un giorno prima.



Art. 19 ) Il Consiglio si riunisce sia nella sede della  
societa' che altrove, tutte le volte che il Presidente  
lo ritenga necessario e quando ne sia fatta domanda da  
almeno due dei suoi membri.

Art. 20 ) Per la validita' delle deliberazioni del  
Consiglio e' necessaria la presenza della maggioranza  
dei suri. Le deliberazioni sono prese a  
maggioranza di voto dei presenti.

A cura del Presidente e del Segretario e' tenuto a  
norma di legge il libro delle adunanze del Consiglio di  
Amministrazione.

Art. 21 ) Il Consiglio e' investito dei piu' ampi  
poteri per l'amministrazione ordinaria e straordinaria  
della Societa' e puo' compiere tutti gli atti che  
ritenga opportuni per l'attuazione ed il raggiungimento  
dello scopo sociale, senza eccezione alcuna, esclusi  
soltanto quelli che la legge riserva in modo tassativo  
all'Assemblea.

Art. 22 ) Il Consiglio puo' nominare Amministratori  
delegati e procuratori speciali per singoli atti e  
categorie di atti, precisandone i poteri, il mandato e  
la retribuzione e puo' revocarli, in tutto nei limiti di  
legge.

Quando il Consiglio sia composto da due membri, entrambi  
gli Amministratori decadono dalla carica qualora non  
siano d'accordo circa l'eventuale revoca  
dell'Amministratore Delegato da loro nominato, e dovra'  
quindi essere convocata l'Assemblea per le nuove nomine.



Art. 23 ) Ove la Società sia amministrata da un Amministratore Unico, allo stesso spettano con firma libera tutti i poteri sopra attribuiti al Consiglio di Amministrazione.

Art. 24 ) Al Presidente del Consiglio di Amministrazione, all'Amministratore Unico o agli Amministratori delegati nei limiti della loro delega spetta la legale rappresentanza della Società di fronte ai terzi e in giudizio, nonché la firma sociale.

Art. 25 ) Gli esercizi sociali si chiudono al 31 dicembre di ogni anno.

Alla fine di ogni esercizio l'Amministrazione formerà il bilancio con il conto dei profitti e delle perdite a norma di legge.

Art. 26 ) Gli utili netti risultanti dal bilancio, dedotto il 5% da destinarsi a riserva legale, saranno ripartiti fra i soci in proporzione delle rispettive quote, salvo che l'Assemblea deliberi diversamente.

Art. 27 ) Addivenendosi in qualsiasi tempo e per qualsiasi causa allo scioglimento della società, l'Assemblea determinerà le modalità della liquidazione e nominerà uno o più liquidatori determinandone i poteri.

Art. 28 ) Qualsiasi controversia che dovesse sorgere fra i soci o fra i soci e la società sarà deferita ad un Collegio Arbitrale composto da tre membri, di cui due eletti dalle parti in contesa ed il terzo dai due arbitri come sopra nominati o in caso di disaccordo, dal Presidente del Tribunale di Milano.



Art. 29 ) Per tutto quanto non previsto dal presente  
statuto, si fa riferimento alle disposizioni di legge in  
materia.



F.to : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

dott. \_\_\_\_\_ io.

*[Vertical text, likely a signature or stamp, mostly illegible]*

*[Vertical text, likely a signature or stamp, mostly illegible]*