

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO
SEZIONE ESECUZIONI E FALLIMENTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 109/2020

CREDITORE

[REDACTED] P.I.-Codice Fiscale [REDACTED]

in qualità di mandataria della

[REDACTED] con sede a [REDACTED] P.I.-Codice Fiscale [REDACTED]

DEBITORE

[REDACTED] con sede a [REDACTED] P.I.-Codice Fiscale [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Ill.ma Dott. ssa Cristina NICOLO'

Allegato 6 _ Regolamento di gestione RTA anno 2022

Grosseto, 23 marzo 2022

L'esperto estimatore
Dott. Arch. Francesca MAZZINI

CONTRATTO DI GESTIONE DI R.T.A



L'anno 2022 (duemilaventidue), il giorno 28 (ventotto) del mese di Gennaio, tra i Sigg:

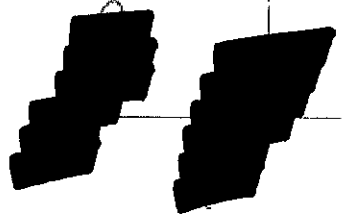
[redacted] nato [redacted] residente a [redacted]

[redacted] [redacted] cod. fisc. [redacted] che interviene al presente contratto non in proprio ma in nome e per conto di tutti i proprietari delle U.A facenti parte, nell'insieme, della R.T.A "Residenza Turistica Alberghiera" denominata RTA MEDITERRANEO posta in Marina di Grosseto, via XXIV Maggio n.68/h nella sua qualità di conferente l'incarico di gestione unitaria della RTA Mediterraneo all'uopo autorizzato in virtù del verbale dell'assemblea dei proprietari in data 10 Luglio 2021- (all.A) in seguito chiamato conferente l'incarico o
CONFERENTE;

[redacted] nato [redacted] residente in [redacted]
[redacted] [redacted] strada [redacted] cod. fiscal [redacted] che interviene al presente atto in qualità di Socio Accomandatario e legale rappresentante della società [redacted] [redacted] con sede [redacted] via [redacted] cod. fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese [redacted] al [redacted] seguito indicato come **GESTORE;**

PREMESSO

- che il conferente ha nella propria disponibilità, in virtù del verbale di cui sopra, tutte le unità immobiliari poste in Marina di Grosseto alla via XXIV Maggio n.66H-68H-68D costituenti, nell'insieme, la **Residenza Turistica Alberghiera denominata RTA MEDITERRANEO;**
- che il gestore s'impegna a svolgere anche per l'anno 2022 l'attività turistico alberghiera negli immobili suddetti, attività svolta nel 2014 come da atto registrato a Grosseto il 23/03/2014 al



n. [redacted] nel 2015, come da atto registrato a Grosseto il 04/03/2015 al n. [redacted] nel 2016, come da atto registrato a Grosseto il 19/02/2016 al n. [redacted] nel 2017, come da atto registrato il 09/02/2017 al n. [redacted] nel 2018, come da atto registrato il 09/02/2018 al n. [redacted] nel 2019, come da atto registrato a Grosseto il 18/01/19 al n. [redacted] nel 2020, come da atto registrato a Grosseto il 22/01/2020 al n. [redacted] nel 2021, come da atto registrato a Grosseto il 19/01/2021 al n. [redacted]

-che con il presente contratto di gestione il conferente intende concedere, come in effetti concede anche per l'anno 2022 alla [redacted] sopra indicata la gestione unitaria del complesso immobiliare turistico **RTA MEDITERRANEO**;

-che il gestore si è dichiarato disponibile ad assumere con il presente contratto di gestione anche per l'anno 2022 la gestione del complesso immobiliare turistico **RTA MEDITERRANEO**;

-giusta conferma dell'incarico come da assemblee dei proprietari del 29/11/2015 e del 23/11/2019 - tutto ciò premesso ritenuto dai soggetti contraenti parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1 - Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto;

ARTICOLO 2 - Oggetto della trattativa

Il conferente Sign. [redacted] concede, con il presente contratto di gestione alla società [redacted] come sopra costituita e rappresentata, la gestione del bene immobiliare come in premessa indicato e denominato **RTA MEDITERRANEO**, nella disponibilità del conferente. La gestione del complesso di immobili Il Mediterraneo (**RTA MEDITERRANEO**), oggetto del contratto comprende tutti gli atti



[redacted]

necessari e consequenziali per il compimento dell'attività propria della stessa natura di RTA :1) Offerta al pubblico-2) Rotazione d'uso-3) Gestione unitaria, e nello specifico, RTA costituita da beni immobili posti in Grosseto, frazione di Marina Grosseto, via XXIV Maggio e costituiti da reception e n.70 (settanta) unità abitative, vani , ascensori, corridoi ecc, di proprietà di più soggetti, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 104, particella [redacted] e subalterni [redacted]

[redacted], 255, [redacted] tutti classificati in categoria A/2.

Le parti comuni sono identificate con i subalterni 34 (vano scala D con ascensore), 35 (vano scala E con ascensore), e 36 (corridoio di accesso agli appartamenti); - Sono altresì compresi nel presente contratto i proporzionali diritti d'uso sulle parti del fabbricato e sue pertinenze condominiali come meglio individuati nel Regolamento di Condominio allegato all'atto ricevuto dal Notaio Panuccio di Orbetello in data 18 giugno 2007, Repertorio n.70843/14876 registrato a Orbetello in data 25 giugno 2007 al n.953.

Il complesso immobiliare è costituito anche da tutte le attrezzature, mobili, arredi, impianti come da elenco redatto tra le parti che si allega al presente contratto sotto la lettera "B";

ARTICOLO 3 - Durata del contratto

La durata del contratto è stabilita tra le parti in anni 1 (uno), a decorrere dalla data del 01/01/2022 al 31/12 2022. Il contratto potrà essere prorogato alla scadenza solo a mezzo nuovo accordo scritto che potrà prevedere variazione dei patti previsti nel presente atto. Di conseguenza le parti concordano che alla cessazione del contratto di gestione, nessun indennizzo, compenso sarà devoluto al conduttore.

ARTICOLO 4 – Onere di gestione

Il gestore verserà direttamente a ciascun proprietario delle unità immobiliari di cui alle particelle sopra riportate, l'importo pro-quota dell'onere di gestione come pattuito e qui sotto riportato,

a)- **EURO 230.715,00 (EURO DUECENTOTRENTAMILASETTECENTOQUINDICI/00)** per l'anno 2022, così suddiviso;

[redacted] via [redacted] /o il presidente pro/tempore del Consiglio di Amm.ne Rag [redacted]

[redacted] proprietaria delle U.A. sub [redacted]

per un totale di EURO [redacted]

[redacted] via [redacted] Part. IVA

[redacted] proprietaria delle U.A. sub [redacted] per un totale di EUR [redacted]

[redacted] Part. IVA

[redacted] proprietaria delle U.A. sub [redacted] per un totale di EURO [redacted]

[redacted] Part. IVA [redacted] proprietaria

della U.A. su [redacted] per un totale di EURO [redacted]

[redacted] corso [redacted] Part. IVA

[redacted] proprietario della U.A. su [redacted] per un totale di EURO [redacted]

[redacted] Part. IVA [redacted]

proprietaria della U.A. su [redacted] per un totale di EURO [redacted]

TOTALE ONERE DI GESTIONE CON PARTITA IVA EURO [redacted]

[redacted] iscale:

[redacted] proprietario della U.A. su [redacted] per un totale di EURO [redacted]



[redacted]

[REDACTED], V. [REDACTED] Cod. Fiscale [REDACTED]

proprietaria delle U.A. su [REDACTED] per un totale di EURO [REDACTED]

9) [REDACTED] Fiscale

[REDACTED] proprietario della U.A. su [REDACTED] per un totale di EURO [REDACTED]

10) [REDACTED] Cod. Fiscale

[REDACTED] proprietaria della U.A. su [REDACTED] per un totale di EURO [REDACTED]

11) [REDACTED] Cod. fiscale

[REDACTED] proprietario della U.A. su [REDACTED] per un totale [REDACTED]

[REDACTED] Cod. Fiscale

[REDACTED] proprietaria della U.A. su [REDACTED] per un totale di EUR [REDACTED]

[REDACTED] Cod. Fiscale

[REDACTED] proprietaria della U.A. su [REDACTED] per un totale di EURO [REDACTED]

[REDACTED] Cod. Fiscale

proprietario delle U.A. su [REDACTED] per un totale di EURO [REDACTED]

[REDACTED] Cod. Fiscale

[REDACTED] proprietario della U.A. su [REDACTED] per un totale di EURO [REDACTED]

[REDACTED] Cod. Fiscale

[REDACTED] proprietaria delle U.A. su [REDACTED] per un totale di EUR [REDACTED]

[REDACTED] Cod. Fiscale

[REDACTED] proprietario della U.A. su [REDACTED] per un totale di EURO [REDACTED]

[REDACTED] Cod. Fiscale

[REDACTED] proprietario delle U.A. su [REDACTED] per un totale di EURO [REDACTED]

[REDACTED] Cod. Fiscale [REDACTED]



Ministero dell'Economia e delle Finanze
 MARCA DA BOLLO
 e161 00
 SE012150
 Pag. 5
 00032464 SE0006413 40000001
 00084520 20/01/2022 10:12:32
 4578-00000 200001131100002
 IDENTIFICATIVO 01150001584301



proprietario della U.A. su [redacted] per un totale di EURO [redacted]

2 [redacted] Cod. Fiscale

[redacted] proprietario della U.A. su [redacted] per un totale di EUR [redacted]

[redacted] Cod. Fiscale

[redacted] proprietaria della U.A. su [redacted] per un totale di EUR [redacted]

[redacted] Cod. Fiscale

proprietario delle U.A. [redacted] per un totale [redacted]

23 [redacted] Cod. Fiscale

[redacted] proprietario della U.A. su [redacted] per un totale di [redacted]

24 [redacted] Cod. Fiscale

[redacted] proprietario della U.A. su [redacted] per un totale di EURO [redacted]

25 [redacted] Cod. Fiscal [redacted]

proprietaria della U.A. su [redacted] per un totale di EURO [redacted]

26 [redacted] Cod. Fiscale

[redacted] proprietario delle U.A. su [redacted] per un totale di EUR [redacted]

27 [redacted] Cod. Fiscale

[redacted] proprietario della U.A. su [redacted] per un totale di EUR [redacted]

28 [redacted] Fiscale [redacted]

proprietaria della U.A. su [redacted] per un totale di EURO [redacted]

29 [redacted] Codice Fiscale

[redacted] proprietaria della U.A. su [redacted] per un totale di EUR [redacted]

30 [redacted] d.fiscale

[redacted] proprietario della U.A. su [redacted] per un totale di EURO [redacted]



[redacted]

- 31) [REDACTED] Codice Fiscale
[REDACTED] proprietaria della U.A. su [REDACTED] per un totale di [REDACTED]
- 32) [REDACTED] Codice Fiscale
[REDACTED] proprietaria della U.A. su [REDACTED] per un totale di EURO [REDACTED]
- 33) [REDACTED] Codice Fiscale
[REDACTED] proprietario della U.A. su [REDACTED] per un totale di EURO [REDACTED]
- 34) [REDACTED] Codice Fiscale
[REDACTED] proprietario della U.A. su [REDACTED] per un totale di EURO [REDACTED]
- 35) [REDACTED] Codice Fiscale
[REDACTED] proprietario della U.A. su [REDACTED] per un totale di EURO [REDACTED]
- 36) [REDACTED] Codice Fiscale
[REDACTED] proprietario della U.A. su [REDACTED] per un totale di EURO [REDACTED]
- 37) [REDACTED] Codice Fiscale
[REDACTED] proprietario della U.A. su [REDACTED] per un totale di EURO [REDACTED]
- 38) [REDACTED] Codice Fiscale
[REDACTED] proprietario della U.A. su [REDACTED] per un totale di EURO [REDACTED]
- 39) [REDACTED] Codice Fiscale
[REDACTED] proprietario della U.A. su [REDACTED] per un totale di EURO [REDACTED]
- 40) [REDACTED] Codice Fiscale
[REDACTED] proprietario della U.A. su [REDACTED] per un totale di EURO [REDACTED]
- 41) [REDACTED] Codice Fiscale
[REDACTED] proprietario della U.A. su [REDACTED] per un totale di EUR [REDACTED]
- 42) [REDACTED] Codice Fiscale

[redacted] proprietario della U.A. su [redacted] per un totale di EURO [redacted]

43) [redacted] codice Fiscale

[redacted] proprietario della U.A. su [redacted] per un totale di EURO [redacted]

44) [redacted] codice Fiscale

[redacted] proprietario della U.A. su [redacted] per un totale di EURO [redacted]

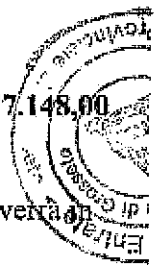
45) [redacted] Codice Fiscale

[redacted] proprietaria delle U.A. su [redacted] per un totale di EURO [redacted]

[redacted] codice Fiscale

[redacted] della U.A. su [redacted] per un totale EURO [redacted]

TOTALE ONERI DI GESTIONE PROPRIETARI SENZA PARTITA IVA EURO 177.148,00



a)- per l'anno 2022 il pagamento dell'onere a favore dei proprietari e a carico del gestore avverrà in

2 (due) rate: la prima rata dell'importo di EURO 92.286,00 (euro

novantaduemiladuecentottantasei/00) entro e non oltre il **31 Luglio 2022**; la seconda rata

dell'importo di EURO 138.429,00 (centotrentottomilaquattrocentoventinove/00) entro e non oltre il

31 ottobre 2022;

Le parti convengano espressamente che il mancato pagamento anche di una sola rata degli oneri di

cui al punto 1), comporterà la facoltà in capo al Conferente di risolvere il contratto di gestione di

diritto ai sensi e per gli effetti dell'art.1456 del c. c tramite l'invio di una lettera raccomandata A.R

al gestore, il quale, in questa eventualità, accetta fin da ora di riconsegnare immediatamente

il complesso immobiliare senza sollevare obiezione alcuna e senza avanzare qualsivoglia pretesa,

diritto e indennizzo. Il presente contratto si risolverà altresì di diritto nel caso in cui la struttura

mutasse destinazione urbanistica in civile abitazione per effetto di provvedimenti edilizi

[redacted]

legittimamente emessi con effetto dalla loro efficacia. Anche in questa eventualità il gestore accetta fin da ora di riconsegnare immediatamente il complesso immobiliare, senza sollevare obiezione alcuna e senza avanzare qualsivoglia pretesa, diritto e indennizzo ad esclusione di quello di terminare la stagione. Inoltre nel caso in cui nel periodo di vigenza annuale del contratto una o più unità immobiliari mutino destinazione urbanistica per effetto di provvedimenti edilizi legittimamente emessi, tali unità cesseranno di far parte della struttura con la fine della stagione in corso. Anche in questa eventualità il gestore accetta fin da ora di riconsegnare tali unità immobiliari, senza sollevare obiezione alcuna e senza avanzare qualsivoglia pretesa, diritto o indennizzo ad esclusione di quello di terminare la stagione in corso.

ARTICOLO 5 – Garanzie

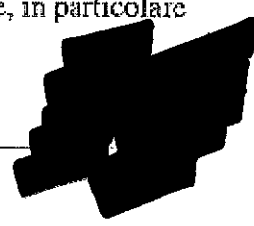
A garanzia della buona esecuzione del contratto e del pagamento degli oneri di gestione come sopra determinati in Euro 230.715,00 (duecentotrentamilasettecentoquindici/00) il gestore rilascia al conferente, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, un titolo di credito di importo pari alla prima rata dell'onere di gestione in scadenza. Tale titolo verrà restituito all'atto del pagamento della rata garantita e sostituito con altro titolo a garanzia della rata successiva fino alla scadenza del presente contratto.

ARTICOLO 6 – Vincoli d'azienda

Il conferente dichiara che l'azienda costituita dall'insieme delle U.A. e loro pertinenze, concessa in gestione, è libera da crediti, debiti, di qualsiasi natura e genere nessuno escluso, fatti salvi i vincoli esposti nel presente atto o da esso dipendenti.

ARTICOLO 7 – Obblighi del gestore

A)-La RTA Mediterraneo dovrà essere gestita nel rispetto della vigente legislazione, in particolare

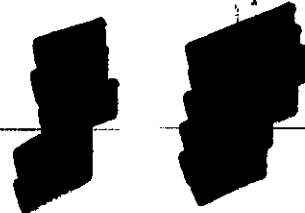
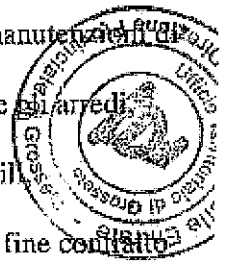


della Legge Regione Toscana n.42 del del 23 marzo 2000 c/o successive modifiche ed integrazioni e del Regolamento di Attuazione n.18/R di cui al D.P.G.R Toscana del 23 Aprile 2001 e/o successive modifiche ed integrazioni;

B)-Il gestore dichiara che, per la definizione degli accordi del presente atto, ha attentamente letto e fatto proprio l'allegato "Disciplinare di Gestione della RTA Mediterraneo" e dei diritti e obblighi del Gestore nei confronti dei Proprietari delle unità abitative costituenti la RTA;

C)-Il gestore dichiara di avere visionato gli immobili e l'attrezzatura costituenti l'azienda, trovando il tutto idoneo per l'esercizio dell'attività (art.1617 c.c);

D)-Il gestore si obbliga a custodire e conservare i beni del complesso immobiliare da gestire con la dovuta diligenza e cura ai sensi degli art.1615-1618 del codice civile; a fare tutte le manutenzioni di carattere ordinario, relative agli impianti, alle attrezzature ed agli arredi. In particolare gli arredi che vengono consegnati completi e perfettamente funzionanti ed adatti all'uso (mobili elettrodomestici, utensili e stoviglie da cucina ecc.ecc.),saranno poi riconsegnate alla fine del contratto nelle stesse quantità e qualità e perfettamente funzionanti. E' in facoltà del gestore, con oneri a suo carico, apportare sostituzioni anche per mancato funzionamento e migliorie agli stessi servizi ed arredi con lo scopo di rendere di maggior pregio e più alto il livello della RTA Il Mediterraneo e più gradevole e ricercato il soggiorno da parte degli ospiti. Restano invece a carico dei proprietari locatari soltanto le manutenzioni e le riparazioni straordinarie delle strutture murarie e degli impianti. A tale proposito il gestore s'impegna fin da ora a stipulare con compagnia assicuratrice accettata dal conferente, con oneri a suo carico e per tutta la durata del presente contratto, idonea polizza vincolata a favore del conferente per danni a immobili, impianti e arredi, incendio e scoppio, responsabilità civile verso i terzi e gli ospiti. E una polizza fidejussoria di Euro 25.000,00 (venticinquemila) a garanzia del puntuale pagamento delle utenze e delle quote



condominiali di spettanza del Gestore.

E)-Il gestore, previo accordo scritto, potrà apportare ai beni del complesso immobiliare gestito, le modifiche e addizioni che dovessero rendersi necessarie per la migliore utilizzazione del medesimo. Allo scadere del contratto le modifiche e addizioni resteranno di proprietà del complesso senza che il gestore possa richiedere o pretendere alcun rimborso o risarcimento degli oneri per le stesse sostenute, corrispettivamente esso non sarà tenuto a ripristinare i beni oggetto degli interventi migliorativi;

F)-L'infrazione ad uno dei due commi A) e B) comporterà la facoltà in capo al conferente di risolvere il contratto ai sensi e per gli effetti dell'art.1456 del c. c tramite l'invio di lettera raccomandata A.R al gestore il quale, anche in questa eventualità, accetta fin da ora di consegnare immediatamente il complesso immobiliare, rappresentato dalle unità abitative nel suo insieme, nonché dagli accessori, attrezzature e quant'altro, senza sollevare obiezione alcuna e senza avanzare qualsivoglia pretesa, diritto e indennizzo.

ARTICOLO 8 - Diritti dei proprietari per la prelazione dei soggiorni

1)-In relazione a quanto previsto dal "Disciplinare di gestione", ai proprietari diretti c/o associati in Cooperativa, in qualità di clienti della R.T.A Mediterraneo, è riservato il diritto per la prelazione di uno o più periodi di soggiorno (per un massimo di due settimane in alta stagione e tre settimane in media e bassa stagione), tale da non snaturare la natura di Struttura Ricettiva Alberghiera della RTA nel rispetto della conduzione turistica e imprenditoriale, alle condizioni e ai costi previsti dall'apposito listino, in vigore nella stagione estiva 2022 concordato tra l'Assemblea dei proprietari ed il Gestore. L'Utilizzo alle condizioni di cui al listino concordato viene concesso solo al proprietario diretto e/o associato in cooperativa, ai suoi genitori, figli e fratelli. Sono tassativamente esclusi altri parenti, amici ed altri soggetti che potrebbero comportare un rapporto sottostante di

alloggio. L'utilizzo della unità abitativa è sempre e comunque subordinata alla preventiva registrazione alla reception di tutti gli occupanti l'unità stessa (cek-in cek-out e tassa di soggiorno). Qualora il proprietario della unità immobiliare o suoi aventi diritto decidesse di soggiornare nella struttura oltre il limite di settimane di cui sopra, la società di gestione riconoscerà , per il periodo scelto, uno sconto del 20% sul prezzo di listino applicato alla clientela esterna.

ARTICOLO 9 – Divieto di subgestione

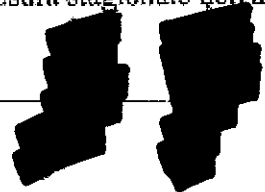
Il conferente non concede al gestore, che ne è consapevole e lo accetta, il diritto di subgestione dell'insieme delle unità abitative componenti la RTA (Complesso immobiliare), relativi accessori, pertinenze e attrezzature ecc. ecc. e/o la facoltà di cedere il mandato a terzi , così come quello di associare, nel godimento dell'azienda RTA, altri enti, persone fisiche o giuridiche;

ARTICOLO 10 - Cessione della proprietà

Il conferente conserva il diritto di cedere in tutto o in parte la proprietà dei beni immobili o mobili facenti parte dell'insieme della RTA in oggetto. Il gestore dichiara, inoltre, di essere consapevole ed accetta che i proprietari delle unità abitative della RTA Mediterraneo, abbiano il diritto di prelazione nella prenotazione del periodo di soggiorno nella R.T.A medesima a condizioni agevolate come previsto nel "Disciplinare di Gestione" e in modo particolare quanto contenuto all'art.8. Le prenotazioni dei periodi di soggiorno da parte dei proprietari delle U.A, dovranno essere effettuate in forma scritta entro il 30 di gennaio dell'anno in corso. Qualora dovessero pervenire dopo tale data esse verranno concordate di volta in volta con i proprietari medesimi tenuto conto della disponibilità delle U.A.

ARTICOLO 11 – Varie

Le parti contraenti concordano che entro il mese successivo alla chiusura stagionale dell'attività di



RTA, attualmente prevista per il mese di settembre di ciascun esercizio, il Gestore provvederà ad effettuare congiuntamente al proprietario di ogni unità abitativa, (previo invito a quest'ultimo) un sopralluogo nella medesima, al fine di verificarne lo stato di conservazione e per ricevere direttamente informazioni relative all'andamento gestionale appena concluso.

Il gestore dichiara inoltre di avere ricevuto dal conferente tutte le informazioni e di avere preso visione di tutta la documentazione comprensiva dell'attestato di prestazione energetica di tutte le unità immobiliari del complesso oggetto del presente contratto così come previsto dal D.L n.145 del 23/12/2013.

ARTICOLO 12 – Foro competente

Per quanto non espressamente previsto nella presente scrittura le parti fanno riferimento alle norme del Codice Civile vigenti in materia (della Comunione in generale art.1100 e seguenti) in quanto compatibili con la gestione unitaria e con la pattuizione di cui al presente contratto.

. Qualunque controversia fosse per insorgere tra le parti in relazione all'interpretazione, esecuzione, efficacia, risoluzione e in genere alle sorti degli accordi di cui al presente contratto (e del quale la presente clausola costituisce parte integrante) e alle sue successive, eventuali sue integrazioni e modificazioni, le parti convengono sin da ora di tentare, preliminarmente ad ogni altra iniziativa legale, una composizione bonaria della controversia attraverso un tentativo di mediazione presso un ente di comprovata esperienza professionale accreditato dal Ministero di Grazia e Giustizia, il quale verrà scelto ad istanza della parte più diligente, che si svolgerà secondo il Regolamento interno dell'organismo di conciliazione prescelto.

In caso di esito infruttuoso del tentativo di conciliazione, la questione controversa verrà rimessa al giudizio del Collegio Arbitrale istituito presso la C.C.I.A.A di Grosseto ad istanza della parte più diligente e che opererà secondo lo Statuto/Regolamento della suddetta Camera. Le spese occorrenti /

per i gradi di giudizio (Mediazione giudiziaria e Collegio Arbitrale) verranno sostenute e ritenute a carico della parte soccombente

ARTICOLO 13 – spese e imposte

Le spese del presente atto, annesse e dipendenti sono a carico del gestore così come pure l'imposta di registro conseguente alla registrazione del presente contratto.

[REDACTED] nella sua qualità di rappresentante dei proprietari delle U.I. della

RTA MEDITERRANEO

[REDACTED] nella sua qualità di socio accomandatario e legale rappresentante della



VERIATI € 4078,63 PAG. TO A GROSSETO
IN DATA 25/01/2022 II 28/01/2022
CO AL N. MOD.

Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Tributi di Grosseto

NOME

[REDACTED]

dal 2021 al 31/12/2025

08

[REDACTED]

LIBRO ADUNANZE PROPRIETARI RTA MEDITERRANEO
VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA DEI PROPRIETARI

VIA DELL'INDUSTRIA
VIA IV NOVEMBRE n. 604
MARINA DI GROSETO

-L'anno 2021, il giorno 10 del mese di Luglio alle ore 9,30, presso la sala conferenze dell'Hotel Airone a Grosseto, Via Senese, 35 si è riunita in seconda convocazione l'assemblea ordinaria dei proprietari delle unità abitative del medesimo (essendo andata deserta la prima convocazione), per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1)-Nomina del Rappresentante dei Proprietari della RTA Il Mediterraneo per il prossimo quinquennio;



O M I S S I S



4)-Varie ed eventuali.

PRESENTI (di persona o per delega)

1)	[REDACTED]	9,72
2)	[REDACTED]	16,96
3)	[REDACTED]	150,74
	[REDACTED]	16,96
	[REDACTED]	9,72
	[REDACTED]	11,30
	[REDACTED]	23,85
	[REDACTED]	11,30
	[REDACTED]	11,30
	[REDACTED]	11,30
	[REDACTED]	11,30
	[REDACTED]	36,40
	[REDACTED]	16,96
	[REDACTED]	33,57
	[REDACTED]	16,96
	[REDACTED]	56,44
1)	[REDACTED]	14,88

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	16,00
[REDACTED]	16,00
[REDACTED]	9,72
[REDACTED]	16,96
[REDACTED]	14,88
[REDACTED]	23,23
[REDACTED]	16,96
[REDACTED]	16,96
[REDACTED]	63,48
[REDACTED]	11,30
[REDACTED]	16,00
[REDACTED]	14,88

TOTALE MILLESIMI

707,33

L'assemblea chiama a fungere da Presidente il Sig. [REDACTED] che dichiara di accettare tale incarico, il quale constatato che la medesima è stata convocata nei termini regolamentari; che risultano presenti in proprio n.11 proprietari (totale millesimi 343,53); n. 19 proprietari rappresentati per delega (totale millesimi 363,80); per un totale così di n.30 proprietari per un totale complessivo di millesimi 707,33, come da elenco presenze, la dichiara validamente costituita ed atta a discutere e deliberare l'ordine del giorno presentato; chiama a fungere da Segretario la Signora [REDACTED] che accetta tale incarico e passa quindi ad illustrare gli argomenti medesimi posti all'ordine del giorno.



PUNTO 1)

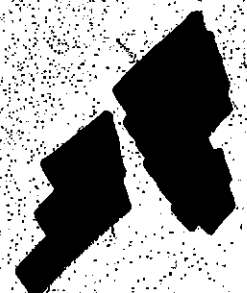
-Il Presidente [REDACTED] introduce l'argomento facendo presente l'urgenza di nominare il Rappresentante dei Proprietari della RTA II Mediterraneo per il prossimo quinquennio, dato che tale incarico risulta scaduto in data 31/12/2020 e tenuto in regime di "prorogatio" dal Sig. [REDACTED]

L'Assemblea prende atto del buon lavoro svolto dal Sig. [REDACTED] nel quinquennio trascorso ringraziandolo per quanto fatto nell'interesse generale della struttura e lo prega di voler accettare ancora una nuova nomina per tale carica per i prossimi cinque anni esprimendo fin d'ora totale fiducia nel suo operato.

Prende la parola il Sig. [REDACTED] quale ringrazia tutti i presenti per la proposta di nomina ed invita tutti alla massima collaborazione evitando per il futuro malintesi ed incomprensioni come successo in passato che, protratti nel tempo, ostacolano il buon andamento di quello che vi è da fare nell'interesse della RTA II Mediterraneo. Chiede perciò la massima collaborazione da parte di tutti ponendo tutto ciò come condizione essenziale per accettare tale nomina. L'Assemblea, invitata dal Presidente a votare, nomina alla UNANIMITA' il Signor [REDACTED] Rappresentante dei Proprietari della RTA II Mediterraneo per i prossimi cinque anni, conferendogli gli stessi mandati di cui alla assemblea del 20/09/2015. Il Signor [REDACTED] dichiara di accettare tale incarico.

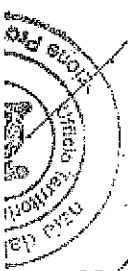
~~PUNTO 2) [REDACTED]~~

D M I S S I S



00000000000000000000

O M I S S I S



Nessun altro avendo chiesto la parola e non essendoci altro da discutere all'O D G, il Presidente dichiara chiusa l'assemblea alle ore 12,10.

IL PRESIDENTE

[Redacted signature]

IL SEGRETARIO

[Redacted signature]

[Redacted signature]

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO
SEZIONE ESECUZIONI E FALLIMENTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 109/2020

CREDITORE

[REDACTED] P.I.-Codice Fiscale [REDACTED]

in qualità di mandataria della

[REDACTED] con sede [REDACTED] P.I.-Codice Fiscale [REDACTED]

DEBITORE

[REDACTED] con sede [REDACTED] P.I.-Codice Fiscale [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Ill.ma Dott. ssa Cristina NICOLO'

Allegato 7 _ Verbali di sopralluogo

Grosseto, 23 marzo 2022

L'esperto estimatore
Dott. Arch. Francesca MAZZINI

TRIBUNALE DI GROSSETO

Procedura Esecutiva Immobiliare nr. 109 / 2020

VERBALE D'IMMISSIONE IN POSSESSO DI IMMOBILI

L'anno 2021 il giorno 21 del mese di GIUGNO, alle ore 09:30 il Dott. Simone Frediani, Custode Giudiziario nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, nominato con provvedimento notificato in data _____ alla parte esecutata alla presenza del debitore

esecutato

Sig.

TITOLARE ATTIVITÀ COMMERCIALE SVOLTA IN
ALCUNE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

nonché _____ alla _____ presenza

DELL'ARCH. FRANCESCA MAZZINI E ING. CLAUDIO
PANNOZZO

_____, esperti nominati con il medesimo provvedimento in data 01/06/2021, si è recato presso le unità immobiliari oggetto di espropriazione IN CASO SPECIFICO FOGLIO 104, P.LA 100 SUB. 116,
SUB. 117, SUB. 118, SUB. 272

al fine di provvedere al sopralluogo e prendere possesso dei medesimi immobili, oltre a coordinare le operazioni di rilievo con il suddetto Esperto nominato, così come previsto nel provvedimento di nomina.

Il Dott. Simone Frediani precisa altresì che, in forza del presente verbale il medesimo custode giudiziario è immesso nel possesso degli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare nr. 109/2020, come di seguito meglio individuato:

vedi atto di pignoramento.

Preso visione dei sopradescritti immobili, il custode giudiziario,

AVVERTE

le parti eseguite di quanto segue:

- 1) Non è ancora stata fissata la vendita forzata, ed è ancora possibile evitare la procedura di vendita dell'immobile chiedendo la conversione del pignoramento ex art. 495 C.p.c.; al fine di evitare la vendita il debitore deve contattare tempestivamente, oltre il creditore procedente, tutti i creditori intervenuti nella procedura esecutiva, direttamente o per mezzo dei loro Avvocati, cercando di addivenire, quanto prima, ad un eventuale accordo con gli stessi, ciò al fine di evitare ulteriori spese della presente procedura esecutiva (spese legali, spese di pubblicità, di custodia, etc.);
- 2) L'ordinanza di nomina del custode giudiziario notificata costituisce titolo esecutivo per il rilascio dell'immobile secondo quanto disposto dall'art. 560 del c.p.c.;
- 3) È fatto divieto agli esecutati di concedere in locazione l'immobile oggetto di esecuzione ed

in caso di contratti di locazione in essere si invita gli esecutati a darne immediata notizia al custode affinché i canoni siano acquisiti alla procedura esecutiva;

- 4) È obbligo dell'esecutato collaborare con il custode e comunque lo stesso non deve in alcun modo ostacolare o rendere difficoltosa l'attività di custodia giudiziaria, anche quando, a seguito di valida richiesta giunta al Custode, il compendio pignorato dovrà essere visitato da eventuali acquirenti.
- 5) È obbligo del debitore esecutato dare tempestiva informazione al Custode se il compendio pignorato necessita di urgente manutenzione al fine di dare segnalazione al G.E. per adottare i provvedimenti del caso.
- 6) È obbligo del debitore esecutato utilizzare l'immobile oggetto di pignoramento, esclusivamente, per l'attività a cui è destinato, assumendosi ogni onere e responsabilità in ordine alla stessa destinazione, e assumendosi altresì ogni onere e responsabilità per eventuali danni diretti e indiretti arrecati a cose e/o persone derivanti direttamente e/o indirettamente dall'utilizzo dello stesso immobile pignorato.

[redacted]
Il debitore esecutato, preso atto di quanto sopra, dichiara al custode giudiziario che:

gli immobili fanno parte / ~~non fanno~~ parte di un condominio il cui amministratore è
VEDERE N° DI TELEFONO AFFISSO ALLA RECEPTION DELLA RTA

all'interno degli immobili vi è / ~~non vi è~~ la presenza di terzi, nello specifico
IL SIG. [redacted] CHE SVOLGE ATTIVITÀ COMMERCIALE
COADIUVATO DAI PROPRI DIPENDENTI/COLLABORATORI

~~ha stipulato~~ / non ha stipulato per i predetti immobili polizza assicurativa a garanzia dei rischi incendio, crollo, rovina e responsabilità civile per danni cagionati a terzi;

Il Debitore dichiara altresì:

[redacted signature]

[redacted vertical text]

Alle ore 10:30 il Custode, chiude il presente verbale previa lettura datane ai presenti.

Il Custode giudiziario

Dott. SIMONE FREDIANI

[REDACTED]

Il debitore Esecutato

Sig.

[REDACTED]

ICTU

ARCH. FRANCESCA MAZZINI

[REDACTED]

ING. CLAUDIO PANNOZZO

[REDACTED]

TRIBUNALE DI GROSSETO

Procedura Esecutiva Immobiliare nr. 109 / 2020

VERBALE D'IMMISSIONE IN POSSESSO DI IMMOBILI

L'anno 2021 il giorno 21 del mese di Giugno, alle ore 11 : 00 il Dott. Simone Frediani, Custode Giudiziario nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, nominato con provvedimento notificato in data _____ alla parte esecutata alla presenza del/debitore

esecutato

Sig.

[REDACTED] [REDACTED] QUALE DIPENDENTE DELLA RTA "MEDITERRANEO" CHE GESTISCE L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

nonché _____ alla _____ presenza

DELL' ARCH. FRANCESCA MAZZINI E ING. CLAUDIO PANNOZZO

_____, esperti nominati con il medesimo provvedimento in data 01/06/2021, si

è recato presso le unità immobiliari oggetto di espropriazione

NEL CASO SPECIFICO FOGGIO 104, P.LS 100, SUB. 255,

al fine di provvedere al sopralluogo e prendere possesso dei medesimi immobili, oltre a coordinare le operazioni di rilievo con il suddetto Esperto nominato, così come previsto nel provvedimento di nomina.

Il Dott. Simone Frediani precisa altresì che, in forza del presente verbale il medesimo custode giudiziario è immesso nel possesso degli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare nr. 109/2020, come di seguito meglio individuato:

vedi atto di pignoramento.

Preso visione dei sopradescritti immobili, il custode giudiziario,

AVVERTE

le parti esecutate di quanto segue:

- 1) Non è ancora stata fissata la vendita forzata, ed è ancora possibile evitare la procedura di vendita dell'immobile chiedendo la conversione del pignoramento ex art. 495 C.p.c.; al fine di evitare la vendita il debitore deve contattare tempestivamente, oltre il creditore procedente, tutti i creditori intervenuti nella procedura esecutiva, direttamente o per mezzo dei loro Avvocati, cercando di addivenire, quanto prima, ad un eventuale accordo con gli stessi, ciò al fine di evitare ulteriori spese della presente procedura esecutiva (spese legali, spese di pubblicità, di custodia, etc.);
- 2) L'ordinanza di nomina del custode giudiziario notificata costituisce titolo esecutivo per il rilascio dell'immobile secondo quanto disposto dall'art. 560 del c.p.c.;
- 3) È fatto divieto agli esecutati di concedere in locazione l'immobile oggetto di esecuzione ed

in caso di contratti di locazione in essere si invita gli esecutati a darne immediata notizia al custode affinché i canoni siano acquisiti alla procedura esecutiva;

- 4) È obbligo dell'esecutato collaborare con il custode e comunque lo stesso non deve in alcun modo ostacolare o rendere difficoltosa l'attività di custodia giudiziaria, anche quando, a seguito di valida richiesta giunta al Custode, il compendio pignorato dovrà essere visitato da eventuali acquirenti.
- 5) È obbligo del debitore esecutato dare tempestiva informazione al Custode se il compendio pignorato necessita di urgente manutenzione al fine di dare segnalazione al G.E. per adottare i provvedimenti del caso.
- 6) È obbligo del debitore esecutato utilizzare l'immobile oggetto di pignoramento, esclusivamente, per l'attività a cui è destinato, assumendosi ogni onere e responsabilità in ordine alla stessa destinazione, e assumendosi altresì ogni onere e responsabilità per eventuali danni diretti e indiretti arrecati a cose e/o persone derivanti direttamente e/o indirettamente dall'utilizzo dello stesso immobile pignorato.

Il debitore esecutato preso atto di quanto sopra, dichiara al custode giudiziario che:

gli immobili fanno parte / ~~non fanno~~ parte di un condominio il cui amministratore è
VEDELE N° DI TELEFONO AFFISSO

all'interno degli immobili vi è / ~~non vi è~~ la presenza di terzi, nello specifico
SETTIMANALMENTE GLI INQUILINI/OCCUPANTI DELL'IMMOBILE CAMBIANO IN
QUANTO TRATTASI DI APPARTAMENTO GESTITO DA R.T.A. E QUINDI
AFFITTATO SETTIMANALMENTE

ha stipulato / non ha stipulato per i predetti immobili polizza assicurativa a garanzia dei rischi incendio, crollo, rovina e responsabilità civile per danni cagionati a terzi;

Il Debitore dichiara altresì:



Alle ore 11 : 30 il Custode, chiude il presente verbale previa lettura datane ai presenti.

Il Custode giudiziario

Dott. SIMONE FREDIANI

[REDACTED]

Il debitore Esecutato

[REDACTED]

ICTU

ARCH. FRANCESCA MAZZINI

[REDACTED]

ING. CLAUDIO PANNOZZO

[REDACTED]