

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **XXXXXXX**

contro: **XXXXXXX**

N.R.G. E.I. **25/2021**

data udienza: 21/06/2023 ore 09:20

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA PINNA**

Custode Giudiziario: **Roberto Serafini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTE DA 1 A 23 composti da fondi commerciali e uffici con relativi parcheggi di pertinenza posti in autorimessa interrata ubicati nel Comune di Montignoso (MS) in Via XXXXXXX

Lotto 1 - F.16 mapp. 967 subalterni 152, 153, 154, 112, 113, 114, 115, 116, 117;

Lotto 2 - F.16 mapp. 967 subalterni 144, 145, 146, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81 e 82

Lotto 3 - F.16 mapp. 967 subalterni 12 e 95;

Lotto 4 - F.16 mapp. 967 subalterni 15, 63 e 64

Lotto 5 - F.16 mapp. 967 subalterni 16, 61 e 62;

Lotto 6 - F.16 mapp. 967 subalterni 17, 57 e 58

Lotto 7 - F.16 mapp. 967 subalterni 18, 108 e 109;

Lotto 8 - F.16 mapp. 967 subalterni 19, 106 e 107;

Lotto 9 - F.16 mapp. 967 subalterni 20 e 59;

Lotto 10 - F.16 mapp. 967 subalterni 21, 110 e 111;

Lotto 11 - F.16 mapp. 967 subalterni 22, 100 e 101;

Lotto 12 - F.16 mapp. 967 subalterni 23, 102 e 103;

Lotto 13 - F.16 mapp. 967 subalterni 25, 104 e 105;

Lotto 14 - F.16 mapp. 967 subalterni 26, 83 e 84;

Lotto 15 - F.16 mapp. 967 subalterni 27, 87 e 88;

Lotto 16 - F.16 mapp. 967 subalterni 29, 98 e 99;

Lotto 17 - F.16 mapp. 967 subalterni 30, 93 e 94;

Lotto 18 - F.16 mapp. 967 subalterni 31, 91 e 92;

Lotto 19 - F.16 mapp. 967 subalterni 32, 89 e 90;

Lotto 20 - F.16 mapp. 967 subalterni 33 e 67;

Lotto 21 - F.16 mapp. 967 subalterni 34 e 97;

Lotto 22 - F.16 mapp. 967 subalterni 35, 65 e 66;

Lotto 23 - F.16 mapp. 967 subalterni 149, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 129, 130 e 131 e terreni censiti al NCT F16 mapp. 964, 966 e F 17 mapp.1088 e 1089

Esperto alla stima: Ing. Davide Ambrosini

Codice fiscale: MBRDVD75P25I449V

Studio in: Via Variante Aurelia 17 - Sarzana

Email: dav.ambrosini@gmail.com

Pec: davide.ambrosini@ingpec.eu



Beni in **Montignoso (MS)**
Località/Frazione **XXXXXXX**
XXXXXXX

INDICE

Lotto 1 - mapp. 967 subalterni 152 ,153, 154, 112, 113, 114, 115, 116, 117

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	11
Corpo: Immobili mapp. 967 subalterni 152 ,153, 154, 112, 113, 114, 115, 116, 117	11
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	15
2. DESCRIZIONE	15
3. STATO DI POSSESSO	16
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	18
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	30
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	31
7. PRATICHE EDILIZIE	35
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	43

Lotto 2 - mapp. 967 subalterni 144, 145, 146, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81 e 82

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	46
Corpo: Immobili mapp. 967 subalterni 144, 145, 146, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81 e 82	46
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	51
2. DESCRIZIONE	51
3. STATO DI POSSESSO	53
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	57
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	69
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	70
7. PRATICHE EDILIZIE	74
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	83

Lotto 3 - mapp. 967 subalterni 12 e 95

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	86
---	-----------



Corpo: Immobili mapp. 967 subalterni 12 e 95	86
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	87
2. DESCRIZIONE	87
3. STATO DI POSSESSO	88
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	102
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	103
7. PRATICHE EDILIZIE	107
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	114

Lotto 4 - mapp. 967 subalterni 15, 63 e 64

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	116
Corpo: Immobili mapp. 967 subalterni 15, 63 e 64	116
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	117
2. DESCRIZIONE	117
3. STATO DI POSSESSO	118
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	119
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	130
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	131
7. PRATICHE EDILIZIE	135
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	142

Lotto 5 - mapp. 967 subalterni 16, 61 e 62

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	145
Corpo: Immobili mapp. 967 subalterni 16, 61 e 62	145
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	146
2. DESCRIZIONE	146
3. STATO DI POSSESSO	147
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	148
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	159
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	160
7. PRATICHE EDILIZIE	164
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	171

Lotto 6 - mapp. 967 subalterni 17, 57 e 58



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	174
Corpo: Immobili mapp. 967 subalterni 17, 57 e 58.....	174
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	175
2. DESCRIZIONE	175
3. STATO DI POSSESSO	177
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	177
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	188
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	189
7. PRATICHE EDILIZIE	194
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	200

Lotto 7 - mapp. 967 subalterni 18, 108 e 109

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	203
Corpo: Immobili mapp. 967 subalterni 18, 108 e 109.....	203
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	204
2. DESCRIZIONE	204
3. STATO DI POSSESSO	206
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	206
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	217
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	218
7. PRATICHE EDILIZIE	223
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	229

Lotto 8 - mapp. 967 subalterni 19, 106 e 107

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	232
Corpo: Immobili mapp. 967 subalterni 19, 106 e 107.....	232
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	234
2. DESCRIZIONE	234
3. STATO DI POSSESSO	235
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	235
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	247
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	248
7. PRATICHE EDILIZIE	252
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	259



Lotto 9 - mapp. 967 subalterni 20 e 59

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	262
Corpo: IMMOBILE 1 - mapp. 967 subalterni 20 e 59	262
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	263
2. DESCRIZIONE	263
3. STATO DI POSSESSO	265
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	265
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	276
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	277
7. PRATICHE EDILIZIE	282
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	289

Lotto 10 - mapp. 967 subalterni 21, 110 e 111

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	292
Corpo: Immobili mapp. 967 subalterni 21, 110 e 111	292
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	293
2. DESCRIZIONE	293
3. STATO DI POSSESSO	294
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	295
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	306
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	307
7. PRATICHE EDILIZIE	312
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	318

Lotto 11 - mapp. 967 subalterni 22, 100 e 101

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	321
Corpo: Immobili mapp. 967 subalterni 22, 100 e 101	321
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	322
2. DESCRIZIONE	322
3. STATO DI POSSESSO	323
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	329
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	337



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	338
7. PRATICHE EDILIZIE	342
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	349

Lotto 12 - mapp. 967 subalterni 23, 102 e 103

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	351
<u>Corpo: Immobili mapp. 967 subalterni 23, 102 e 103</u>	351
<u>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)</u>	353
2. DESCRIZIONE	353
3. STATO DI POSSESSO	354
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	354
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	374
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	375
7. PRATICHE EDILIZIE	380
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	387

Lotto 13 - mapp. 967 subalterni 25, 104 e 105

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	390
<u>Corpo: Immobili mapp. 967 subalterni 25, 104 e 105</u>	390
<u>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)</u>	392
2. DESCRIZIONE	392
3. STATO DI POSSESSO	393
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	393
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	405
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	406
7. PRATICHE EDILIZIE	410
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	417

Lotto 14 - mapp. 967 subalterni 26, 83 e 84

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	420
<u>Corpo: Immobili mapp. 967 subalterni 26, 83 e 84</u>	420
<u>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)</u>	421



2. DESCRIZIONE	421
3. STATO DI POSSESSO	422
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	423
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	435
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	436
7. PRATICHE EDILIZIE	440
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	446

Lotto 15 - mapp. 967 subalterni 27, 87 e 88

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	449
Corpo: Immobili mapp. 967 subalterni 27, 87 e 88	449
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	450
2. DESCRIZIONE	450
3. STATO DI POSSESSO	451
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	452
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	463
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	464
7. PRATICHE EDILIZIE	469
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	475

Lotto 16 - mapp. 967 subalterni 29, 98 e 99

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	478
Corpo: Immobili mapp. 967 subalterni 29, 98 e 99	478
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	480
2. DESCRIZIONE	480
3. STATO DI POSSESSO	481
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	481
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	493
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	494
7. PRATICHE EDILIZIE	498
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	504

Lotto 17 - mapp. 967 subalterni 30, 93 e 94



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	507
Corpo: Immobili mapp. 967 subalterni 30, 93 e 94	507
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	508
2. DESCRIZIONE	509
3. STATO DI POSSESSO	510
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	510
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	522
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	523
7. PRATICHE EDILIZIE	527
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	533

Lotto 18 - mapp. 967 subalterni 31, 91 e 92

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	536
Corpo: Immobili mapp. 967 subalterni 31, 91 e 92	536
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	537
2. DESCRIZIONE	537
3. STATO DI POSSESSO	538
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	539
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	550
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	551
7. PRATICHE EDILIZIE	556
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	562

Lotto 19 - mapp. 967 subalterni 32, 89 e 90

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	565
Corpo: Immobili mapp. 967 subalterni 32, 89 e 90	565
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	567
2. DESCRIZIONE	567
3. STATO DI POSSESSO	568
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	570
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	581
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	582
7. PRATICHE EDILIZIE	586
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	593



Lotto 20 - mapp. 967 subalterni 33 e 67

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	596
Corpo: Immobili mapp. 967 subalterni 33 e 67	596
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	597
2. DESCRIZIONE	597
3. STATO DI POSSESSO	599
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	599
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	610
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	611
7. PRATICHE EDILIZIE	616
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	623

Lotto 21 - mapp. 967 subalterni 34 e 97

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	625
Corpo: Immobili mapp. 967 subalterni 34 e 97	625
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	626
2. DESCRIZIONE	626
3. STATO DI POSSESSO	627
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	628
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	639
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	640
7. PRATICHE EDILIZIE	644
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	651

Lotto 22 - mapp. 967 subalterni 35, 65 e 66

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	654
Corpo: Immobili mapp. 967 subalterni 35, 65 e 66	654
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	655
2. DESCRIZIONE	655
3. STATO DI POSSESSO	656
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	657



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	668
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	669
7. PRATICHE EDILIZIE	673
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	680

Lotto 23 - mapp. 967 subalterni 149, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 129, 130 e 131 e terreni censiti al NCT F16 mapp. 964, 966 e F 17 mapp.1088 e 1089

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	683
<u>Corpo: Immobili mapp. 967 subalterni 149, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 129, 130 e 131 e terreni censiti al NCT F16 mapp. 964, 966 e F 17 mapp.1088 e 1089</u>	683
<u>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)</u>	691
2. DESCRIZIONE	691
3. STATO DI POSSESSO	693
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	693
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	704
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	706
7. PRATICHE EDILIZIE	710
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	717



Beni in **Montignoso (MS)**
Località/Frazione **XXXXXXX**
XXXXXXX

Lotto 1 - mapp. 967 subalterni 152 ,153, 154, 112, 113, 114, 115, 116, 117

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Immobili mapp. 967 subalterni 152 ,153, 154, 112, 113, 114, 115, 116, 117.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: XXXXXXX, XXXXXXX

Note: Fondo commerciale disposto a piano terra (subalterni 152,153, 154), e n. 6 posti auto pertinenziali ubicati nell'autorimessa interrata (sub. 112, 113, 114, 115, 116, 117)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **152**, indirizzo XXXXXXX, piano T, comune Montignoso, categoria C/1, classe 7, consistenza 283 mq, superficie 288 mq, rendita € 8.740,21

Derivante da: In particolare si precisa che il mappale 152 deriva dalle sotto elencate pratiche catastali:

- dalla soppressione dei subalterni 147 e 148 a seguito di pratica di VARIAZIONE del 12/03/2018 in atti dal 13/03/2018, Pratica n. MS0011587 - FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 1749.1/2018);
- dal frazionamento del subalterno 139 a seguito di pratica di DIVISIONE del 21/06/2011, in atti dal 21/06/2011, Pratica n. MS0074212 - DIVISIONE (n. 25987.1/2011);
- dalla soppressione del subalterno 1 a seguito di pratica di VARIAZIONE del 02/11/2010 in atti dal 02/11/2010, Pratica n. MS0111620 - DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE (n.8902.1/2010)

Per le precedenti variazioni cfr. **STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23** di seguito illustrata:

Gli Immobili censiti al NCEU nel Foglio 16 mappale 967 tutti i subalterni oggetto della procedura derivano dagli immobili censiti come di seguito precisato:

Foglio 16 Particella 371 Subalterno 3 – unità soppressa a seguito della pratica di VARIAZIONE del 02/11/2010 Prot. n. MS0111620 in atti dal 02/11/2010 con causale DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE (n. 8902.1/2010) (Cfr. All. 2 visure – visura Mapp. 967 sub 12);

Foglio 16 Particella 371 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 371 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 372 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 372 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 598 unità soppressa a seguito della pratica di VARIAZIONE del 02/05/2006 Prot. n. MS0026069 in atti dal 02/05/2006 con causale DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1966.1/2006) (Cfr. All. 2 visure – visura Mapp. 371 sub 3).

Gli immobili censiti al NCEU al Foglio 16 mappale 967 tutti i subalterni oggetto della procedura sono stati costruiti sull'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 16 mappale 967.

L'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 16 mappale 967 deriva dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009.



Si precisa inoltre che:

- il terreno censito al Foglio 16 mappale 730 deriva dal mappale 703;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 957 deriva dal mappale 101 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 958 deriva dal mappale 1181 Foglio 17, ex mappale 985 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 959 deriva dal mappale 1183 Foglio 17, ex mappale 985 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 961 deriva dal mappale 1187 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 962 deriva dal mappale 1192 Foglio 17; ex mappale 983 Foglio 17, già mappale 567 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 963 deriva dal mappale 729 Foglio 16; ex particella Foglio 16b mappale 703;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 965 deriva dal mappale 960 Foglio 16, ex mappale 1185 Foglio 17;
- Il mappale 371 del Foglio 16 deriva dal frazionamento e fusione dell'originario mappale 371 e dei mappali 823 (già 731/a), 372, 812 (già 598/n), 819 (già 349/c) 822(già 351/c) in forza di frazionamento approvato in data 22/09/2005, protocollo n. MS0048923;
- i mappali 729, 730 e 731 del Foglio 16 derivano dal mappale 703, in forza di frazionamento in data 4/08/2005 n. 44121.1/2005, in atti dal 4/05/2005, prot. n. MS0044121;
- i mappali 1181, 1183 e 1185 del Foglio 17 derivano dal mappale 985 in forza di frazionamento in data 4/08/2005 n. 44130.1/2005 in atti dal 4/08/2005, prot. MS0044130;
- Il mappale 1192 del Foglio 17 deriva dal mappale 983 in forza del frazionamento in data 19/09/2005 n. 52949.1/2005 in atti dal 19/09/2005 prot. n. 52949.1/2005 in atti dal 19/09/2005 prot. n. MS0052949. (Cfr. All. 10 – Certificazione notarile).

Millesimi di proprietà di parti comuni: cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest sub 140 (immobile altra proprietà), lati Nord-Est, Sud-Ovest e Sud-Est (parte) corte e marciapiedi censiti al sub 136 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mapp. 967), Sud-Est (parte) sub 153 (immobile stessa proprietà, medesimo LOTTO 1)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **153**, indirizzo XXXXXXXX, piano T, comune Montignoso, categoria C/1, classe 7, consistenza 231 mq, superficie 235 mq, rendita € 7.134,23

Derivante da: Si precisa inoltre che il mappale 153 deriva dalle sotto elencate pratiche catastali:

- dalla soppressione dei subalterni 150 e 151 a seguito di pratica di FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 31/05/2021 (n.d.r. variazione successiva alla data di trascrizione del pignoramento), in atti dal 01/06/2021, Pratica n. MS0016119 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 5844.1/2021);
- dalla soppressione dei subalterni 2, 3 e 4 con pratica di FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 07/07/2016, in atti dal 11/07/2016, Pratica n. MS0032293 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7839.1/2016).

Per le precedenti variazioni cfr. **STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23** sopra riportata

Millesimi di proprietà di parti comuni: cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lati Nord-Est, Sud-Ovest (parte) e Nord-Ovest (parte) corte e marciapiedi censiti al sub 136 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mapp. 967), Nord-Ovest (parte) sub 152 (immobile stessa proprietà, medesimo LOTTO 1), Sud-Ovest (parte) e Sud-Est (parte) sub 154 (immobile stessa proprietà, medesimo LOTTO 1), Sud-Ovest (parte) vano scale censito al sub 134 (Bene Comune Non Censibile ai sub 5, da 14 a 21, da 37 a 131 e 144, 153 e 154) e Sud-Est (parte) sub 146 (immobile stessa proprietà, LOTTO 2).

Identificato al catasto Fabbricati:



Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **154**, indirizzo XXXXXXX, piano T, comune Montignoso, categoria C/1, classe 7, consistenza 31 mq, superficie 33 mq, rendita € 957,41

Derivante da: Si precisa inoltre che il mappale 154 deriva dalle sotto elencate pratiche catastali:

- dalla soppressione dei subalterni 150 e 151 a seguito di pratica di FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 31/05/2021 (n.d.r. variazione successiva alla data di trascrizione del pignoramento), in atti dal 01/06/2021, Pratica n. MS0016119 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 5844.1/2021);
- dalla soppressione dei subalterni 2, 3 e 4 con pratica di FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 07/07/2016, in atti dal 11/07/2016, Pratica n. MS0032293 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7839.1/2016).

Per le precedenti variazioni cfr. **STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23** sopra riportata

Millesimi di proprietà di parti comuni: cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lati Nord-Ovest e Nord-Est sub 153 (immobile stessa proprietà, medesimo LOTTO 1), lato Sud- Est sub 134 (scale da S1 a PT, disimpegno e locale contatori a PT del blocco B - BCNC ai sub 5, da 14 a 21, da 37 a 131 e 144, 153 e 154) e sub 137 (rampa scale da PT a P1 e corridoio a P1 - BCNC ai sub da 14 a 21) e lato Sud-Ovest corte e marciapiedi censiti al sub 136 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mapp. 967).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **112**, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, superficie 21 mq, rendita € 50,97

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest, sub 113 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 1), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 111 (posto auto stessa proprietà, LOTTO 10) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **113**, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, superficie 22 mq, rendita € 53,40

Derivante da: **STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23**

Millesimi di proprietà di parti comuni: cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest, sub 114 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 1), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 112 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 1) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **114**, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, superficie 21 mq, rendita € 50,97

Derivante da: **STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23**

Millesimi di proprietà di parti comuni: cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest, sub 115 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 1), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 113 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 1) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

Identificato al catasto Fabbricati:



Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **115**, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, superficie 21 mq, rendita € 50,97

Derivante da: **STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23**

Millesimi di proprietà di parti comuni: cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest, sub 116 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 1), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 114 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 1) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **116**, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, superficie 22 mq, rendita € 53,40

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest, sub 117 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 1), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 115 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 1) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **117**, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, superficie 21 mq, rendita € 50,97

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest, sub 118 (posto auto stessa proprietà, LOTTO 23), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 116 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 1) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva la conformità catastale dei subalterni 112, 114, 115 e 117. Per i subalterni 152, 153, 154, 113 e 116 si riportano le seguenti osservazioni Pur risultando una generale corrispondenza fra gli ingombri plano-altimetrici degli immobili e le relative planimetrie catastali (subalterni 152, 153, 154, 113 e 116), sono state individuate modeste difformità verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso ai beni oggetto della presente procedura.

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratiche DOCFA per esatta rappresentazione grafica

Descrizione delle opere da sanare:

- **Relativamente al sub 152 si rileva l'assenza della porzione di parete di separazione tra reception e disimpegno di accesso agli spogliatoi e sala attività; Relativamente al sub 153 si rileva la differente rappresentazione grafica (per ciò che attiene alla posizione) della porta di collegamento tra lo spogliatoio e il wc istruttori;**
- **Relativamente al sub 154 si rileva l'assenza delle tramezzature interne rappresentate nella planimetria catastale (l'unità, infatti, risulta costituita da un unico vano indiviso);**
- **Relativamente al posto auto censito con il sub 113 si rileva l'esistenza di un setto di separazione (a partire dalla muratura contro terra) con l'adiacente posto auto censito con il sub 112 (medesimo LOTTO 1);**
- **Relativamente al posto auto censito con il sub 116 si rileva l'esistenza di un setto di separazione (a partire dalla muratura contro terra) con l'adiacente posto auto censito con il sub 117 (medesimo LOTTO 1).**



Si rileva inoltre che l'attuale categoria catastale del bene "C1" risulta incongruente con l'attività che oggi ha sede nei locali dei beni staggiti, ovvero una palestra, per la quale sarebbe più opportuna una categoria D/6: Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro).

Pratiche DOCFA per n. 5 subalterni: € 3.500,00

Oneri Totali: € 3.500,00

Note sulla conformità catastale: Alcuni degli immobili che compongono il Lotto 1 non risultano conformi catastalmente (subalterni 152, 153, 154, 113 e 116). I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare pignorato si colloca nell'area denominata ex Tassara (dalla denominazione della Cava dismessa dalla quale si estraeva materiale inerte per edilizia), in quella striscia di territorio racchiusa tra la Strada Statale S1 Aurelia a Sud-Ovest, la fascia collinare a Nord-Est e l'alveo del Fosso Ginese, che lambisce l'area lungo il suo perimetro Nord Ovest e Sud Ovest (parallelamente alla viabilità pubblica). I beni staggiti fanno parte del comparto edificatorio denominato "47R" a destinazione mista produttiva, espositiva, commerciale – direzionale e costituiscono la quasi totalità del Lotto n. 10 (di cui al P.O.C. approvato in data 23/07/2003 con delibera n. 201 e successiva variante) realizzato nell'ambito dell'intervento edilizio autorizzato con P.d.C. n 2433 del 22/09/2005. Il compendio staggito, a destinazione commerciale e direzionale, è collocato in fregio alla viabilità pubblica ed è composto da tre corpi di fabbrica denominati A, B e C sviluppati su quattro livelli di cui tre fuori terra, con un'ampia corte comune caratterizzata da aree a parcheggio realizzate con blocchetti in cls prefabbricati marciapiedi e scale pavimentati in klinker che consentono l'accesso al fabbricato. A piano terra, rialzato di circa 0.90 m rispetto al piano di campagna, si collocano i beni a destinazione commerciale (attualmente sono individuabili n. 5 attività), al piano superiore si sviluppano gli uffici e a quello interrato è presente l'autorimessa, realizzata ai sensi della L. 122 del 1989 come meglio di seguito descritto. Il blocco C (posto ad Est) è composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 15 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dalle pertinenze esterne, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari ognuna dotata di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. Il blocco B centrale è il più piccolo ed è anch'esso composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 8 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Analogamente al blocco C ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dal marciapiede perimetrale al fabbricato, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari dotate di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. Il blocco A, posto nell'estremità Ovest presenta caratteristiche distributive e dimensionali analoghe a quelle del blocco C (ad esso speculare). Anch'esso a piano terra è caratterizzato da locali a destinazione commerciale mentre a piano primo, al quale si accede mediante atrio comune con relativo vano scala e ascensore, le previste unità immobiliari destinate ad ufficio autorizzate e raggiungibili mediante disimpegno di collegamento, ad oggi risultano ancora allo stato grezzo. Le stesse risultano infatti ancora carenti di finiture ed impianti tanto da non consentirne l'accatastamento definitivo. Ad oggi risultano presenti esclusivamente le pareti di separazione tra le singole unità e quelle che, al loro interno, definiscono i servizi igienici. Mancando anche le scale di collegamento ai rispettivi sottotetti gli stessi, attualmente non risultano accessibili.

Ogni unità immobiliare finita risulta indipendente sia dal punto di vista funzionale che impiantistico, infatti ognuna di esse risulta dotata di autonomo impianto di climatizzazione con pompa di calore elettrica. Dai tre vani scala si può raggiungere direttamente l'autorimessa interrata che si sviluppa sotto il sedime del fabbricato e del marciapiede rialzato di pertinenza e che risulta composta da n.



95 posti auto (87 dei quali compresi tra gli immobili staggiti) raggiungibili da una corsia di manovra larga circa 7 m e a cui si accede tramite due rampe carrabili poste sui 2 lati corti opposti del fabbricato e che consentono di raggiungere l'area di manovra comune esterna, posta al livello superiore (quota strada). Attualmente i varchi di accesso a tale livello risultano ostruiti da pannelli in legno posati al fine di interdire l'accesso generalizzato a tale livello e pertanto sono inutilizzabili.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Marina di Massa, Carrara, Forte dei Marmi, Pietrasanta.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, litorale marino, cave di marmo, colline del Candia.

Attrazioni storiche: Centri storici di Carrara e Massa, Museo civico del Marmo a Carrara, castello Malaspina a Massa, castello Aghinolfi di Montignoso.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A12 - Svincolo Autostradale Massa 10 km;

Linea ferroviaria con stazione Massa centro 4 km;

Trasporto pubblico linea bus 0 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sig, XXXXXXX, con contratto di locazione stipulato in data 01/02/2020 per l'importo di euro 5.220,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note:

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/01/2026

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/07/2025

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Note:

Durante il primo accesso agli immobili, avvenuto in data 13/02/2020 alla presenza del Custode Giudiziario Dott. Roberto SERAFINI, il Dott. XXXXXXX amministratore della Società XXXXXXX, residente in Massa (MS) Via XXXXXX n. 8 con C.F. XXXXXXX ha dichiarato e sottoscritto nel relativo verbale che: *“alcuni immobili risultano locati a terzi e l'amministratore Dott. XXXXXXX dichiara che fornirà copia di tutti i contratti locativi. Lo stesso amministratore sottolinea che la maggior parte delle unità risultano libere e non locate.”*

Lo scrivente C.T.U. ritiene utile precisare che, a seguito di formale richiesta presentata con Prot. 602 del 05-01-2023 presso l'Agenzia delle Entrate, con lo scopo di verificare l'esistenza di contratti di locazione sui beni oggetto della presente Procedura (e la relativa opponibilità a quest'ultima), la stessa A.d.E. con comunicazione di riscontro a mezzo P.E.C. del 10/02/2023 allegata alla presente (cfr. All. 11) specificava che:

“Si attesta che, dalle scritture in possesso di questa Agenzia, sono in essere i seguenti contratti di locazione stipulati da XXXXXXX – C.F. XXXXXXX, in qualità di locatore:

- Serie 3T, n. 1607/2020, durata dal 01/02/2020 al 31/01/2026. Dati catastali: F679, foglio 16, particella 967, sub. 150, sub. 151, sub 152; [...]”

In accordo con quanto dichiarato nel verbale sopra richiamato è stato fornito allo scrivente dall'amministratore della Società eseguita, Dott. XXXXXXX e, allegato al presente rapporto di valutazione (cfr. All. 17.1) e, a tale riguardo si precisa che:

tale documento, sopra richiamato costituisce un contratto di locazione di immobile adibito ad uso non abitativo intercorso tra la società eseguita (locatrice) e il Sig. XXXXXXX (conduttore), della durata di anni 6 (dal 01/02/2020 al 31/01/2026) e canone annuo pattuito di € 62.640.000 (euro sessantaduemilaseicentoquaranta/00) oltre IVA (ovvero un canone mensile pari ad € 5.220,00 oltre IVA).



Tutto ciò premesso e considerato, lo scrivente C.T.U., in ottemperanza al mandato ricevuto, precisa che il **canone mensile di € 5.220,00** che il Sig. XXXXXXXX corrisponde alla Società eseguita in base al contratto di locazione di cui sopra (avente prossima scadenza il 31/01/2026, e possibilità di disdetta da effettuarsi entro 6 mesi prima della scadenza, ovvero il 31/7/2025) **risulta congruo**. Le ragioni di quanto qui affermato trovano ampio supporto nelle risultanze derivanti dalle seguenti n. 2 distinte "procedure" valutative:

- 1) valutazione diretta dei canoni sul mercato immobiliare con il metodo sintetico/comparativo;
- 2) valutazione del canone minimo ai fini fiscali.

Di seguito le singole evidenze:

1) Valutazione canone di locazione con metodo sintetico comparativo

Un metodo utilizzabile per la determinazione del valore di locazione degli immobili facenti parte del LOTTO 1 oggetto di stima, censiti al Foglio 16, mapp. 967 subb. 152, 153 e 154, consiste nel procedimento sintetico comparativo. Tale metodo prevede di dover comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i canoni di mercato.

Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, tenuto conto della destinazione d'uso (commerciale), della disposizione planimetrica e delle relative aree comuni di pertinenza, nonché lo stato di conservazione e di manutenzione, dunque, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto.

Con le opportune analisi comparative, conseguentemente, ha potuto rilevare valori di locazione pari a circa 10,00 €/mq per immobili con superfici inferiori a quella degli immobili staggiti, in stato di conservazione normale. Applicando detto importo alle rispettive consistenze si ottengono i seguenti valori di locazione:

Identificazione IMMOBILE	Superficie (ragguagliata)	Valori unitari locazione (€/mq x mese)	Valore locazione mensile per singolo immobile
Foglio 16, mapp. 967, subalterno 152	326,4	10,00	€ 3264,00
Foglio 16, mapp. 967, subalterno 153	272,2	10,00	€ 2722,00
Foglio 16, mapp. 967, subalterno 154	37,7	10,00	€ 377,00
totale			6.363,00 €

2) Valutazione canone minimo ai fini fiscali:

L'Amministrazione non provvede in automatico ad esercitare l'azione di accertamento, né ai fini dell'imposta di registro né ai fini delle imposte sui redditi, quando la base imponibile risultante dal contratto di locazione di una unità immobiliare risulta superiore a certe soglie.

Per l'imposta di registro non è soggetto ad accertamento il canone di locazione, relativo ad immobili iscritti in catasto con attribuzione di rendita, che risulti stabilito (contrattualmente) in misura non inferiore al 10% del "valore dell'immobile", come risulta calcolato ai sensi dell'articolo 52, comma 4, del D.P.R. n. 131/1986. (Relativamente alle imposte sui redditi l'Agenzia delle Entrate non provvede all'accertamento automatico qualora i redditi di fabbricati, derivanti da locazione, siano stati dichiarati in misura non inferiore ad un importo corrispondente al maggiore tra il canone di locazione risultante dal contratto (ridotto del 15%) e il 10 % del valore dell'immobile).

Per "valore dell'immobile" si intende la rendita catastale opportunamente rivalutata e moltiplicata per i coefficienti indicati dal D.P.R. n. 131/86 (e ss.mm.ii.) in funzione della destinazione dell'immobile (es. abitazione, negozio, etc.), come meglio illustrato nei calcoli riportati nella seguente



tabella, dai quali deriva che i canoni di locazione **minimi** ai fini fiscali per i beni staggiti **censiti con il sub 152, 153 e 154 del LOTTO 1** sono pari complessivamente ad **€ 6.008,97**:

Identificazione IMMOBILE	Categoria catastale	Rendita	Coefficiente moltiplicatore (D.P.R. 131/86 e ss.mm.ii.)	Valore catastale del singolo immobile
Foglio 16, mapp. 967, subalterno 152	C/1	8.740,21 €	42,84	374.430,60 €
Foglio 16, mapp. 967, subalterno 153	C/1	7.134,23 €	42,84	305.630,41 €
Foglio 16, mapp. 967, subalterno 154	C/1	957,41 €	42,84	41.015,44 €
TOTALE				721.076,45 €

LOTTO 1 - Immobile 1 Foglio 16, mapp. 967, subalterno 1		
Valore minimo canone annuo di locazione (10% del valore catastale complessivo)	(€ 721.076,45 € x 0,10)	€ 72.107,65
Canone mensile minimo ai fini fiscali	(€ 72.107,65 / 12)	€ 6.008,97

Come sopra dimostrato, dunque, il canone mensile di **€ 5.220,00** che il Sig. XXXXXXXX corrisponde alla Società eseguita in base al contratto di locazione opponibile alla Procedura, non può essere considerato vile e, per quanto tale cifra risulti di poco inferiore rispetto a quelle determinate con le consuete modalità di verifica in tal senso, lo scrivente CTU ritiene che lo stesso debba comunque considerarsi congruo (sia per l'attuale attività che i locali ospitano, sia per il particolare momento storico, sia per il valore complessivo della metratura locata).

Per le ragioni sopra illustrate gli immobili verranno valutati nel loro stato di **occupati**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 08/05/2008 ai nn. 7948/1803; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 23/05/2008 ai nn. **R.G.5500/R.P.3632**;

La sopradescritta formalità ovvero ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato il 08-05-2008 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 23-05-2008 R.P. 3632/R.G. 5500 sui beni di seguito elencati ubicati in Via XXXXXXXX e censiti nel N.C.E.U.:

Unità negoziale 1

- 1) F. 16, mapp. 598 sub 2, fabbricato;



Unità negoziale 2

- 1) F. 16, mapp. 860 fabbricato in corso di costruzione;
- 2) F. 16, mapp. 831, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 3) F. 16, mapp. 832, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 4) F. 16, mapp. 858, sub 1, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 5) F. 16, mapp. 858, sub 2, mapp. 859, sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 6) F. 16, mapp. 862, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 7) F. 16, mapp. 836, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 8) F. 16, mapp. 840, sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 9) F. 16, mapp. 841, sub 1, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 10) F. 16, mapp. 888, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 11) F. 16, mapp. 844, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 12) F. 12, mapp. 325, F16 mapp. 868, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 13) F. 12, mapp. 324, F16 mapp. 865, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 14) F. 12, mapp. 322, F. 12, mapp. 323, F16 mapp. 864, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 15) N.C.T. F. 12, mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare

Unità negoziale 3

- 1) F. 16, mapp. 871 sub 2 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 4

- 1) F. 16, mapp. 845, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 846, EU - ENTE URBANO, consistenza //;

Unità negoziale 5

- 1) F. 16, mapp. 852, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 851, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 870 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 4) N.C.T. F. 12, mapp. 320, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare

Unità negoziale 6

- 1) F. 16, mapp. 371 SUB 3, FABBRICATO, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 729, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 77 are;
- 4) N.C.T. F. 16, mapp. 730, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 82 are;
- 5) N.C.T. F. 17, mapp. 1183, TERRENO, consistenza 2 ettari 84 are;
- 6) N.C.T. F. 17, mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 ettari 37 are;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 8) N.C.T. F. 17, mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 ettari 11 are;

Unità negoziale 7

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 839 sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 842, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 887, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 8

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 834, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 861, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 9

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 866, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;



2) N.C.T. F. 16, mapp. 850, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 10

1) N.C.T. F. 16, mapp. 863, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

2) N.C.T. F. 16, mapp. 838, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 11

1) N.C.T. F. 16, mapp. 869, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 relativamente alle unità negoziali n. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, e per l'intero diritto di proprietà superficaria 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 3, contro i seguenti soggetti:

Soggetto n. 1: XXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Soggetto n. 2: XXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Soggetto n. 3: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 4: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX - Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3;

Soggetto n. 5: XXXXXXX. Sede CARRARA (MS) Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 10 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 6: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2;

Soggetto n. 7: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/3 - Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 09/05/2008 ai nn. 7948/1803; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 30/06/2008 ai nn. **R.G.6974/R.P.4612;**

La sopradescritta formalità ovvero ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato il 09-05-2008 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 23-05-2008 R.P. 3632/R.G. 5500 (sui medesimi beni e soggetti a favore e contro) *“a rettifica della precedente nota di trascrizione (ovvero del 23/05/2008 - Registro Particolare 3632 Registro Generale 5500) nella quale è stata erroneamente indicata la data (n.d.r. 08-05-2008 anziché la data corretta 09-05-2008) dell'atto cui si riferisce il numero di repertorio, fermi ed integri rimanendo tutti gli altri patti e condizioni contenuti nell'atto in oggetto”*. (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

- Descrizione onere: 1 - CONVENZIONE EDILIZIA; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 08/09/2005 ai nn. 1859; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 06/10/2005 ai nn. **R.G.10805/R.P.6737;**

La sopradescritta formalità ovvero CONVENZIONE EDILIZIA stipulata il 08/09/2005 a



rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 1859 risulta trascritta il 06/10/2005 R.P. 6737/R.G. 10805 sui beni di seguito elencati ubicati in XXXXXXX internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, 372, 598/P, 349, 350, 351, 703/P, FOGLIO. 17 mappali 983, 985, 101, Foglio 12 mappali 82/P, 83/P, 138/P, a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 contro i seguenti soggetti: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: MODIFICA A CONVENZIONE;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 27/10/2009 ai nn. 8764/2344; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **26/11/2009** ai nn. **RG 12170/RP 8435;**

La sopradescritta formalità ovvero MODIFICA A CONVENZIONE stipulato il 27-10-2009 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 26-11-2009 R.P. 8435/R.G. 12170 sui beni di seguito elencati ubicati in XXXXXXX internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.E.U.:

Unità negoziale 1

- 1) F. 16, mapp. 844, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 888, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 840, sub 2, e, mapp. 841, sub 2, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza //;

Unità negoziale 2

- 1) F. 16, mapp. 325, F16 mapp. 867 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 3

- 1) F. 16, mapp. 813, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 814, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 815, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 4) F. 16, mapp. 816, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 5) F. 16, mapp. 826, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 6) F. 16, mapp. 598, F2 - UNITÀ COLLABENTI, consistenza //;
- 7) F. 16, mapp. 832, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 8) F. 16, mapp. 867 sub 1, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 9) F. 16, mapp. 858 sub 2, e mapp. 858 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 10) F. 16, mapp. 810, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 11) F. 16, mapp. 865, sub 1, e f. 12 mapp. 324, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 12) N.C.T. F17, mapp. 1184, TERRENO, consistenza 1 are 9 centiare;
- 13) N.C.T. F12, mapp. 304, TERRENO, consistenza 50 centiare;
- 14) N.C.T. F12, mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare;

Unità negoziale 4

- 1) F. 16, mapp. 845, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 846, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 5

- 1) F. 16, mapp. 371 sub 3, F2 - UNITÀ COLLABENTI, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 729, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 77 are;
- 4) N.C.T. F. 16, mapp. 730, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 82 are;
- 5) N.C.T. F. 17, mapp. 1183, TERRENO, consistenza 2 ettari 84 are;
- 6) N.C.T. F. 17, mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 ettari 37 are;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;



- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 8) N.C.T. F. 17, mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 ettari 11 are;
- Unità negoziale 6
- 1) F. 16, mapp. 869, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- Unità negoziale 7
- 1) F. 16, mapp. 851, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 852, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 870, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 4) F. 17, mapp. 1194, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare;
- 5) F. 12, mapp. 320, TERRENO, consistenza 6 are 66 centiare
- Unità negoziale 8
- 1) F. 16, mapp. 860, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 858, sub 1, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 831, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- Unità negoziale 9
- 1) F. 16, mapp. 871 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza //;
- Unità negoziale 10
- 1) F. 16, mapp. 834, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 861 sub 1, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 861 sub 9, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2,5 vani;
- 4) F. 16, mapp. 861 sub 10, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 5) F. 16, mapp. 861 sub 11, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 6) F. 16, mapp. 861 sub 12, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 4 vani;
- 7) F. 16, mapp. 861 sub 13, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 4 vani;
- 8) F. 16, mapp. 861 sub 14, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 9) F. 16, mapp. 861 sub 15, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 10) F. 16, mapp. 861 sub 16, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2,5 vani;
- Unità negoziale 11
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 19, E - ENTE COMUNE, consistenza //;
- Unità negoziale 12
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 21, C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 18 mq;
- 2) F. 16, mapp. 861 sub 22, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 154 mq;
- 3) F. 16, mapp. 861 sub 23, E - ENTE COMUNE, consistenza //;
- Unità negoziale 13
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 20, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 18 mq;
- Unità negoziale 14
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 18, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 18 mq;
- Unità negoziale 15
- 1) F. 16, mapp. 862, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 836, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- Unità negoziale 16
- 1) F. 16, mapp. 863, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 838, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- Unità negoziale 17
- 1) F. 16, mapp. 842, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 887, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 839, sub 2, e, mapp. 841, sub 2, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza //;
- Unità negoziale 18



- 1) F. 16, mapp. 850, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 866 sub 2 C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 30 mq //;
- 3) F. 16, mapp. 866 sub 3 D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 158 mq //;
- 4) F. 16, mapp. 866 sub 2, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 158 mq //;

Unità negoziale 19

- 1) F. 16, mapp. 866 sub 4, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 20

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 4 D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 861 sub 17, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 30 mq //;

Unità negoziale 21

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 6, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 22

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 6, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 23

- 1) F. 12, mapp. 322 e 323, F. 16, mapp. 864, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza;
- 2) F. 16, mapp. 868, F. 12, mapp. 325, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 relativamente alle unità negoziali n. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 2, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 23, 1, 11, 19, 21 e 22, e per l'intero diritto di proprietà superficaria 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 9, contro i seguenti soggetti:

Soggetto n. 7: XXXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXXX:

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;

Soggetto n. 2: XXXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXXX:

- Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 3: XXXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2

Soggetto n. 4: XXXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1

Soggetto n. 5: XXXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.10 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n.11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;
- Relativamente all'unità negoziale n.21 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;
- Relativamente all'unità negoziale n.22 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;

Soggetto n. 6: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 12 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 7: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 13 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 8: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX



- Relativamente all'unità negoziale n. 14 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO
 - Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO
 - Soggetto n. 9: XXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.15 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1; Soggetto n. 10: XXXXXXX. Sede CARRARA (MS) Codice fiscale XXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.16 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1; Soggetto n. 11: XXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.17 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1; Soggetto n. 12: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.18 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
 - Relativamente all'unità negoziale n.19 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di -;
 - Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3; Soggetto n. 13: XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n. 20 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI
 - Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI
 - Relativamente all'unità negoziale n. 21 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI
 - Soggetto n. 14: XXXXXXX. Sede SIENA (SI) Codice fiscale XXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.23 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
 - Relativamente all'unità negoziale n.7 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2;
 - Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;
 - Relativamente all'unità negoziale n.2 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
 - Soggetto n. 15: XXXXXXX. Sede BOLOGNA (BO) Codice fiscale XXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: 1) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7589/1579; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. **R.G.13326/R.P.8256;**

La sopradescritta formalità ovvero COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO stipulata il 05/11/2007 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 7589/1579 risulta trascritta il 09/11/2007 R.P. 8256/R.G. 13326 sui beni di seguito elencati ubicati internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, N.C.E.U. (fondo servente) Foglio 16 mappali 598 sub 2, 831, 832, 836, 838, 842, 843, 844, 845, 846, 850, 851, 852, 860, 863, 839, 840, 841, 864 graffato ai mappali 322 Foglio 12, e 323 Foglio 12, Foglio 16 mappale 865 graffato al mappale 324 Foglio 12, Foglio 16 mappale 866, 867 sub 1, 867 sub 2, 869, Foglio 16 mappale 868 graffato al mappale 325 Foglio 12, Foglio 16 mappali 858 sub 1, 858 sub 2 graffato al mappale 859 sub 2, Foglio 16 mappale 870, 862, 810, 871 sub 2, N.C.T. Foglio 11 mappali 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 320 (fondi dominanti) a favore di XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX e di XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto servitù di passaggio pedonale e carrabile contro XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: 2) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7589/1579; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. R.G.13327/R.P.8257;



La sopradescritta formalità ovvero COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO stipulata il 05/11/2007 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 7589/1579 risulta trascritta il 09/11/2007 R.P. 8257/R.G. 13327 sui beni di seguito elencati ubicati internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, N.C.E.U. (fondo servente) Foglio 16 mappali 831, 834, 861, 598 sub 2, 831, 832, 836, 838, 842, 843, 844, 845, 846, 850, 851, 852, 860, 863, 839, 840, 841 sub 1, 864, graffata con le particelle 322 e 323 del foglio 12, Foglio 16 mappale 865, graffata con la particella 324 del foglio 12, Foglio 16 mappale 866, 867 sub 1, 867 sub 2, 869, Foglio 16 mappale 868, graffato con la mappale 325 del foglio 12, 858 sub 1, 858, subalterno 2, graffato con la mappale 859, subalterno 2, mappale 870, 862, 810, 871 sub 2, N.C.T. Foglio 12 mappali 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 320 (fondi dominanti), a favore di XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX e di XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto servitù di passaggio tubazioni interrate contro XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

1) **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXX contro, XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) C.F. XXXXXXX;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 12/10/2006 ai nn. 6693/1023; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 20/10/2006 ai nn. **R.G.13558/R.P.2555**;

Note:

Ipoteca in favore di XXXXXXX, con sede in Lucca (LU), C.F. XXXXXXX, domicilio ipotecario eletto XXXXXXX, contro XXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di Montignoso (MS) in XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato;
- 2) mapp. 598 sub 1, fabbricato;
- 3) mapp. 808, fabbricato;

e nel N.C.T. al Foglio 16:

- 4) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 5) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;
- 6) mapp. 598, EU - ENTE URBANO, consistenza 29 are 32 centiare;
- 7) mapp. 802, EU - ENTE URBANO, consistenza 68 centiare;
- 8) mapp. 803, EU - ENTE URBANO, consistenza 63 are 23 centiare;
- 9) mapp. 804, EU - ENTE URBANO, consistenza 8 are;
- 10) mapp. 805, EU - ENTE URBANO, consistenza 75 are 38 centiare;
- 11) mapp. 806, EU - ENTE URBANO, consistenza 30 are 2 centiare;
- 12) mapp. 807, EU - ENTE URBANO, consistenza 13 are 67 centiare;
- 13) mapp. 808, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 13 are 95 centiare;
- 14) mapp. 809, EU - ENTE URBANO, consistenza 11 are 67 centiare;
- 15) mapp. 810, EU - ENTE URBANO, consistenza 25 centiare;
- 16) mapp. 811, EU - ENTE URBANO, consistenza 6 are 46 centiare;
- 17) mapp. 813, EU - ENTE URBANO, consistenza 9 centiare;
- 18) mapp. 814, EU - ENTE URBANO, consistenza 2 centiare;
- 19) mapp. 815, EU - ENTE URBANO, consistenza 5 centiare;
- 20) mapp. 816, EU - ENTE URBANO, consistenza 16 centiare;
- 21) mapp. 826, TERRENO, consistenza 1 are 99 centiare;

al Foglio 17:

- 22) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;



- 23) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 24) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 25) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;
- 26) mapp. 1182, TERRENO, consistenza 64 centiare;
- 27) mapp. 1184, TERRENO, consistenza 1 are 9 centiare;
- 28) mapp. 1186, TERRENO, consistenza 2 are 49 centiare;
- 29) mapp. 1193, TERRENO, consistenza 5 are 68 centiare;
- 30) mapp. 1194, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare;

al Foglio 12:

- 31) mapp. 301, TERRENO, consistenza 7 are 30 centiare;
- 32) mapp. 302, TERRENO, consistenza 4 are;
- 33) mapp. 303, TERRENO, consistenza 16 are 93 centiare;
- 34) mapp. 304, TERRENO, consistenza 50 centiare;
- 35) mapp. 305, TERRENO, consistenza 4 ettari 50 are;
- 36) mapp. 306, TERRENO, consistenza 2 are 30 centiare;
- 37) mapp. 307, TERRENO, consistenza 3 are 80 centiare;
- 38) mapp. 308, TERRENO, consistenza 14 are 24 centiare;
- 39) mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare;
- 40) mapp. 310, TERRENO, consistenza 3 ettari 42 are 60 centiare;
- 41) mapp. 311, TERRENO, consistenza 9 centiare;
- 42) mapp. 312, TERRENO, consistenza 19 are 95 centiare;
- 43) mapp. 313, TERRENO, consistenza 1 centiare;

dai quali traggono origine i beni oggetto della procedura individuati nei Lotti da 1 a 23.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00, importo capitale: € 7.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.864%, durata 13 anni (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

A margine della sopracitata iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

1a) con ANNOTAZIONE presentata il 24/01/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 160 Registro generale n. 971 mediante atto dal Notaio VILLARI Marzio in Seravezza (LU) del 19/09/2007 n. rep 47787/9442, vengono liberati dalla sopracitata formalità Numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006 i seguenti beni censiti al NCEU al F, 16 mapp. 861 Fabbricato in corso di costruzione e mapp 834 ente urbano. Valore degli immobili liberati € 640.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1b) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro Particolare 297 Registro Generale 1634, mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007 n. rep. 7588/1578, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) internamente alla XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato in corso di costruzione;
- e nel N.C.T. al Foglio 16:
- 2) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;
- al Foglio 17:
- 4) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 5) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 6) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 7) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;

Valore degli immobili liberati € 3.500.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1c) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 298 Registro generale n. 1635 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data



05/11/2007 n. rep. 7591/1581, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX e ivi censito nel N.C.E.U., F. 16 mappali 863 (fabbricato in corso di costruzione) e 838 (ente urbano). Valore degli immobili liberati € 493.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1d) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 299 Registro generale n. 1636 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/11/2007 n. rep. 7594/1584, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 869 (fabbricato in corso di costruzione) e 870 (fabbricato in corso di costruzione), 852 (ente urbano) e nel N.C.T., F. 16 mappali 851, 1194 e 320. Valore degli immobili liberati € 471.500,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1e) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 300 Registro generale n. 1637 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/11/2007 n. rep. 7597/1587, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 866 (fabbricato in corso di costruzione), 850 (ente urbano), 845 (ente urbano), 846 (ente urbano), Valore degli immobili liberati € 570.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1f) con ANNOTAZIONE presentata il 08/07/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1032 Registro generale n. 7273 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 21/02/2008 n. rep. 7819/1720, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 839 (fabbricato in corso di costruzione), 842 (ente urbano) e 887 (ente urbano). Valore degli immobili liberati € 610.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1g) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1716 Registro generale n. 12958 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2008 n. rep. 8099/1898, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 598 sub 2, 807, 813, 814, 815, 816, 826, 810, 871 sub 1, 867 sub 1, 803, 806, 809. 811, 858 sub 2 graffato al mappale 859 sub 2, 832 871 sub 2 e nel N.C.T. F.17 mappali 1184, 1182, 1186, 1193, F. 12 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 308, 306, 302, 311 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

1h) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA Registro particolare n. 1717 Registro generale n. 12959 mediante atto notarile del Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2008 n. rep. 8099/1898, per frazionamento in quota (formalità di riferimento numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006):

- frazione € 2.050.000,00 (capitale € 1.025.000,00) F. 16 mappali 862, 836;
- frazione € 620.000,00 (capitale € 310.000,00) F. 16 mappali 840, 888;
- frazione € 1.304.000,00 (capitale € 652.000,00) F. 16 mappali 841, 844;
- frazione € 440.134,02 (capitale € 220.067,01) F. 16 mappali 865 graffato al mappale 324 F. 12;
- frazione € 470.000,00 (capitale € 235.000,00) F. 16 mappali 864 graffato ai mappali 322 e 323 F. 12;
- frazione € 2.190.000,00 (capitale € 1.095.000,00) F. 16 mappale 868 graffato al mappale 325 F. 12, F. 16 mappale 867 sub 2;



- frazione € 2.000.000,00 (capitale € 1.000.000,00) F. 16 mappali 860, 831, 858 sub 1, 871 sub 2; (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

1i) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1719 Registro generale n. 12961 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 16/09/2008 n. rep. 8150/1931, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 840 sub 2, 888, 841 sub 1 e 844.

Valore degli immobili liberati € 1.924.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1l) con ANNOTAZIONE presentata il 20/01/2009 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 99 Registro generale n. 708 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 21/10/2008 n. rep. 8217/1966, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 862 e 836,

Valore degli immobili liberati € 2.050.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1m) con ANNOTAZIONE presentata il 17/02/2010 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1554 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 27/03/2009 n. rep. 8435/2111, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 12 mappale 322 graffiato ai mappali 323 F 12 e 864 F. 16, F16 mappali 867 sub 2 e 868, F. 12 mappale 325.

Valore degli immobili liberati € 2.660.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1n) con ANNOTAZIONE presentata il 06/08/2014 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1554 con atto del Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 07/07/2014 n. rep. 11318/4143, viene trascritto atto aggiuntivo a contratto di mutuo ipotecario/fondario numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006 a favore di XXXXXXXX con sede in LUCCA (LU), Codice fiscale XXXXXXXX e contro XXXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXXX;

1o) con ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2017 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1045 Registro generale n. 7223 a mezzo di atto giudiziario del 23/06/2017 n. rep. 302/2017 vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXXX n. 77 ivi censiti rispettivamente nel N.C.E.U. F. 16 mapp. 860 e 871 sub 2 e nel N.C.T. al F. 16 mappale 858 sub 1 e F. 16 mappale 831 (ndr. correttamente censiti al NCEU)

- ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1187 Registro generale n. 9792 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1188 Registro generale n. 9793 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 12/09/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1340 Registro generale n. 10896 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 11/10/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1677 Registro generale n. 12068 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1717 Registro generale n. 12959 per FRAZIONAMENTO IN QUOTA

INTEGRAZIONE A CERTIFICAZIONE NOTARILE

1p) con ANNOTAZIONE presentata il 08/11/2022 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 944 Registro generale n. 11324 a mezzo di atto giudiziario del 23/09/2022 n. rep. 383 vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di



registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXXX n. 77 ivi censiti rispettivamente nel N.C.E.U. F.16 mappale 845, 846, 865 graffato al mappale 324 F. 12;

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXX contro XXXXXXXX; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7590-1580; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. **R.G.13328/R.P.3113**; Note:

Ipoteca in favore di XXXXXXXX. con sede FIRENZE (FI) C.F. XXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto MONTIGNOSO, VIA ROMA N.77, contro XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di Montignoso (MS) internamente alla XXXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato in corso di costruzione; e nel N.C.T. al Foglio 16:
- 2) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare; al Foglio 17:
- 4) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 5) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 6) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 7) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;

dai quali traggono origine i beni oggetto della procedura.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00, importo capitale: € 7.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.95%, durata 3 anni e 25 giorni.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

Con ANNOTAZIONE presentata il 13/06/2011 Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA presso il Registro particolare n. 744 Registro generale n. 5224 è stato modificato il contratto di mutuo edilizio

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di XXXXXXX contro XXXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di UNEP DEL TRIBUNALE DI MASSA in data 08/03/2021 ai nn. 370/2021 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **17/03/2021** ai nn. R.G.2426/R.P.1944;

Con tale atto viene pignorato da parte di XXXXXXXX, con sede in NAPOLI (NA), C.F. XXXXXX il diritto di piena ed esclusiva proprietà che la Società esecutata XXXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX detiene sui beni oggetto della presente procedura ubicati nel Comune di Montignoso (MS), in XXXXXXXX e oggetto della procedura individuati nei Lotti da 1 a 23 Nella relativa nota di trascrizione si precisa che *“QUADRO A: l'atto di pignoramento immobiliare viene eseguito per un credito di euro 7.235.471,61 oltre interessi e spese. QUADRO C: XXXXXXXX, attuale titolare del credito di XXXXXXXX, elegge domicilio in Carrara (Ms), Viale XX Settembre 177/F2, presso l'Avv. XXXXXXXX. (cfr. Allegato 13 – Nota di trascrizione).*

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Cfr. Allegato 16.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.010,08. Come illustrato nella tabella di cui all'Allegato 16 (a cui si rimanda integralmente) relativamente agli immobili che compongono il Lotto 1, il residuo da pagare per le annualità 2021 e 2022 è pari a 1.010,08 €

Millesimi di proprietà:

sub	152	72,74
sub	153	60,93
sub	154	7,02
sub	112	0,15
sub	113	0,16
sub	114	0,16
sub	115	0,16
sub	116	0,16
sub	117	0,15

Per complessivi 141,63 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Ad oggi non risultano ancora funzionanti gli ascensori di cui è dotato l'edificio in cui è ubicato il compendio staggito. Il piano terra rialzato rispetto al livello dei parcheggi esterni, risulta raggiungibile mediante rampe.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Lo scrivente precisa che una parte del resede condominiale adibita a parcheggio comune all'interno della recinzione del complesso immobiliare, insiste su un tratto del corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina" di proprietà del Demanio Idrico Statale, e che, conseguentemente, da tale occupazione derivano oneri a carico del complesso edilizio in oggetto, ovvero oneri a cui, i vari condomini del medesimo complesso, dovranno farvi fronte pro-quota secondo le relative tabelle condominiali. Ai fini di una più corretta e approfondita comprensione di quanto qui evidenziato nonché delle ulteriori possibili connesse conseguenze, si rimanda integralmente alla specifica nota prodotta al riguardo dalla Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord (a firma del Dirigente del settore, Ing. Enzo Di Carlo), allegata alla presente (cfr. Allegato 18). La necessità che la suddetta nota venga correttamente compresa e soppesata, deriva proprio dalle ulteriori importanti evidenze che dalla stessa emergono, quali:

- L'avvenuto rilascio della autorizzazione idraulica n. 472 del 14/09/2006 da parte della Provincia di Massa Carrara, con la quale venivano assentiti, in linea idraulica, i lavori aventi ad oggetto la "rettificazione e la tombinatura" del sopra richiamato corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina";
- La mancata conclusione dell'iter concessorio delle medesime opere idrauliche di cui sopra, ovvero l'attuale occupazione senza titolo delle relative aree del Demanio Idrico;
- L'entità dell'indennità annua di occupazione delle stesse (quantificate pari a circa € 4.200,00 dalla stessa Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord, nell'ambito delle proprie preliminari valutazioni);
- La ragionevole prossima attivazione dei necessari e conseguenti provvedimenti di polizia idraulica (sanzioni e richiesta di ripristino dello stato dei luoghi) nonché il recupero delle indennità pregresse di occupazione senza titolo, queste ultime quantificate pari a circa 23.500 € (salvo interessi e sanzioni ed ulteriori verifiche sul posto);
- Ragionevole probabilità che, a seguito di ulteriori indagini/verifiche e a conclusione di apposito iter istruttorio portati avanti dal medesimo Settore, vengano richiesti/imposti interventi che riducano la lunghezza del tratto tombato con ripristino del corso d'acqua a cielo aperto, il tutto al fine di rendere compatibile i lavori di tombinatura già svolti (ovvero legittimati con la sopra richiamata autorizzazione idraulica) con le attuali norme vigenti l'uso dell'area di che trattasi di proprietà del Demanio.



Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Cfr. Allegato 16

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **05/11/2007 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marvaso Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007, ai nn. 7589/1579; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **09/11/2007**, ai nn. **RG 13325/ RP 8255**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Soc. XXXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS), XXXXXXXX ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 371, 729, 730, Foglio 17, particelle 1183, 101, 1192, 1185, 1181, e N.C.E.U. Foglio 16 particella 371 sub 3.

Nella nota di trascrizione viene riportato che " le unità immobiliari in oggetto sono state vendute ed acquistate a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ben noto ed accettato dalla parte acquirente, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, con tutti gli annessi, diritti, obblighi, azioni, ragioni, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti, con particolare riguardo alla servitù attiva di passaggio pedonale e carrabile, di cui all'atto a rogito di notaio carlo cardì cigoli di carrara in data 19 febbraio 1999 rep.n.24973, debitamente registrato e trascritto a massa il 23 febbraio 1999 al n.955 di formalità; atto che la parte acquirente, ha dichiarato di ben conoscere ed al quale le parti fanno pieno riferimento intendendosi qui integralmente riportato e trascritto; nonché' con la comproprietà pro-quota degli spazi ed enti di natura comune e condominiale, quali risultano determinati dalla legge." (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **14/10/2009 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio RICCETTI GIOVANNI in Livorno (LI), in data 14/10/2009, ai nn. 16997/10539; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **16/11/2009**, ai nn. **RG 11767/RP 8183**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato il XXXXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Soc. XXXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS), loc. La Porta ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 732 e al Foglio 17, particelle 1187, 1188 e 1189.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).



Nella nota di trascrizione viene riportato che *"con l'atto che qui si trascrive, alle cui pattuizioni contenute e richiamate si fa espresso riferimento, i comparenti hanno anzitutto premesso, quale parte integrante e sostanziale dell'atto medesimo:*

1) in primo luogo, i comparsi XXXXXXXX e XXXXXXXX hanno dichiarato, con riferimento alla normativa in materia di dichiarazioni sostitutive, ed in particolare a quanto previsto dagli articoli 46 e 47 del d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000, consapevoli delle responsabilità e delle sanzioni penali stabilite dalla legge per le false attestazioni e le mendaci dichiarazioni, espressamente dichiarano:

a) di non aver subito condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;

b) di non essere stati interdetti o inabilitati;

c) di non aver in corso procedure per nessuno di tali stati;

d) che l'area di cui in appresso non ricade nel pubblico demanio marittimo, né sussistono rispetto ad essa vincoli di carattere storico, artistico, archeologico o paesaggistico-ambientale, e che pertanto detta area non è sottoposta a tutela ai sensi del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al decreto legislativo 490 del 29 ottobre 1999, ora sostituito dal decreto legislativo 42 del 22 gennaio 2004 e successive modificazioni;

2) che l'articolo 5 bis della legge 212 del primo agosto 2003, di conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 143 del 24 giugno 2003, testualmente prevede che "le porzioni di aree appartenenti al patrimonio e al XXXXXXXX, escluso il demanio marittimo, che alla data di entrata in vigore del presente decreto risultino interessate dallo sconfinamento di opere eseguite entro il 31 dicembre 2002 su fondi attigui di proprietà altrui, in forza di licenze o concessioni edilizie o altri titoli legittimanti tali opere, e comunque sia quelle divenute area di pertinenza, sia quelle interne a strumenti urbanistici vigenti, sono alienate a cura della filiale dell'Agenzia del Demanio territorialmente competente mediante vendita diretta in favore del soggetto legittimato che ne faccia richiesta";

3) che la norma in questione detta tempi e modalità inerenti alla detta procedura di regolarizzazione;

4) che lo stato è proprietario di una striscia di terreno ubicata nel comune di Montignoso (MS), e rappresentata al vigente catasto terreni del suddetto comune al foglio 16, dalla particella 732, ed al foglio 17 dalle particelle 1187, 1188 e 1189, come meglio indicato in appresso;

5) che tale area risulta pertinenza, in quanto inserita all'interno della recinzione di tale immobile, del complesso edilizio in corso di costruzione su di un'area rappresentata al vigente catasto terreni del Comune di Montignoso al foglio 16, particelle 371 (ente urbano, di are 66 e centiare 03, senza redditi), 729 (relitto di strada, di are 01 e centiare 77, senza redditi), 730 (relitto di strada, di are 01 e centiare 82, senza redditi), ed al foglio 17, particelle 101 (incolto produttivo di classe unica, di are 04 e centiare 37, reddito dominicale euro 0,07 e reddito agrario euro 0,02), 1181 (pascolo di classe unica, di are 02 e centiare 11, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,03), 1183 (pascolo di classe unica, di are 02 e centiare 84, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,04), 1185 (pascolo di classe unica, di are 01 e centiare 57, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,02), e 1192 (incolto produttivo di classe unica, di are 03 e centiare 57, reddito dominicale euro 0,06 e reddito agrario euro 0,02), in forza del permesso di costruire numero 2433 rilasciato dal Comune di Montignoso in data 22 settembre 2005, a seguito di richiesta del 21 novembre 2003 n.12313, pratica edilizia 7533, delle sua variante presentata il 27 gennaio 2005, protocollo generale 1308/314, pratica edilizia 8003, dell'ulteriore variante in data 30 luglio 2008 permesso di costruire numero 2665, a seguito richiesta del 27 novembre 2007 numero 17279, pratica edilizia 9145, e della proroga rilasciata dal comune di Montignoso in data 24 dicembre 2008, a seguito di richiesta del 16 settembre 2003 numero 12830;

6) che l'area ricade in "zona territoriale omogenea d" ai sensi del decreto ministeriale 1444/1968.

7) che il "XXXXXX" con sede in Montignoso e distinto dal codice fiscale XXXXXXXX, con istanza datata 23 luglio 2007, pervenuta all' ufficio di Livorno in pari data ed ivi protocollata al numero 13808, ha presentata istanza di acquisizione, ai sensi della normativa sopra richiamata, dell'area di cui sopra;

8) che con atto ricevuto il 5 novembre 2007 dal Notaio Marco Marvaso di Serravezza, repertorio 7589, raccolta 1579, registrato a Pietrasanta l'8 seguente al numero 1826/1t e trascritto a massa il 9 novembre 2005 al numero 8255, detto consorzio ha ceduto l'area interessata di cui sopra alla qui costituita società a responsabilità limitata "XXXXXX", la quale il 5 giugno 2009 ha presentato



richiesta di subentro all'acquisto della ridetta area di cui sopra, ai sensi del già citato e sopra riportato articolo 5 bis, allegando la documentazione costituita dalla titolarità dell'opera (atto di compravendita in copia, denuncia di successione ecc...), e dalla citata concessione edilizia;

9) che la Provincia di Massa Carrara - area governo del territorio - servizio difesa del suolo - U. O.O. idraulica, con nota protocollo 19754 del 12 luglio 2008 ha confermato il parere favorevole di competenza alla sdemanializzazione dell'area di cui sopra al punto 4) ed oggetto del presente atto, comunicato con nota protocollo del 19574 del 12 luglio 2008, non riscontrando problematiche riguardanti all'equilibrio geostatico e geomorfologici, nè ritenendo che i terreni interessati siano coinvolti da particolari aspetti naturalistici o ambientali;

10) che sono stati regolarizzati da parte della costituita società a responsabilità limitata "XXXXXXX" i pagamenti pregressi attinenti all'occupazione dell'area per un periodo di anni cinque, nei confronti della Provincia Di Massa Carrara;

11) che la sede di Livorno della filiale toscana e umbra dell'AGENZIA DEL DEMANIO, verificati la sussistenza dei requisiti e il corretto assolvimento da parte della società acquirente in relazione agli adempimenti richiesti, ha ritenuto di poter procedere alla stipula dell'atto che qui si trascrive. ciò premesso ed approvato, l'Agenzia del Demanio, in nome e per conto del ministero dell'economia e delle finanze ha dichiarato di cedere, vendere e trasferire alla qui costituita Società a Responsabilità limitata "XXXXXXX" che come sopra rappresentata ha accettato di acquistare, una striscia di terreno posto in comune di Montignoso, località porta, esteso complessivamente circa metri quadri 506, o quanti essi siano perché' venduto a corpo e non a misura, e rappresentato coi relativi numeri di particella negli estratti telematici della mappa catastale che i comparenti hanno esaminato ed approvato, e che si sono allegati all'atto in oggetto sotto le lettere "a" e "b" per formarne parte integrante e sostanziale. i relativi dati catastali, dettagliatamente contenuti nel corpo dell'atto in oggetto, cui pertanto anche a questi fini si fa espresso rinvio, sono anche sinteticamente riportati al quadro b della presente nota di trascrizione. le parti hanno dichiarato che il prezzo, determinato in euro 23.276, è stato interamente soddisfatto con le modalità evidenziate in atto; conseguentemente, la parte venditrice ne ha rilasciato ampia quietanza, ha dichiarato di nulla più avere da pretendere per questa vendita, ed ha rinunciato all'iscrizione della relativa ipoteca legale. il rappresentante dell'ente venditore ha dichiarato che detto importo è stato imputato al capitolo 4003 (codice tributo 849t) dello stato di previsione dell'entrata per l'anno finanziario 2009. l'Agenzia del Demanio ha dichiarato che il bene immobile oggetto della presente compravendita è libero da pesi, vincoli, ipoteche e privilegi. salvo quanto previsto in atto, gli effetti giuridici del contratto decorrono da oggi ed inoltre tutte le imposte, nonché i tributi di qualsiasi specie o natura afferenti l'immobile compravenduto sono passati dalla data di stipula a carico della parte acquirente. l'Agenzia del Demanio, come sopra rappresentata dal Geometra XXXXXX, in adempimento a quanto disposto dall'art. 30 del D.P.R 380 del 6 giugno 2001, ha allegato all'atto in oggetto sotto la lettera "c" il certificato di destinazione urbanistica riguardante il terreno compravenduto, rilasciato dal comune di Montignoso in data 9 luglio 2009, ed ha dichiarato che da tale data a quella di stipula non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici. le spese dell'atto in oggetto e consequenziali sono a carico della parte acquirente. ad ogni effetto, le parti hanno eletto il proprio domicilio rispettivamente: l'Agenzia del Demanio presso la sede di Firenze della filiale toscana e umbria, in via laura n.64; e la parte acquirente presso la propria sede in Montignoso, Via Vecchia Romana est n.66."

(cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

N.d.R. Il XXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXX risulta titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, degli immobili sopra descritti e censiti al Foglio 16 particella 732 e Foglio 17, particelle 1187, 1188 e 1189, fin dal 27/03/1972

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **28/12/1999 al 16/05/2002**.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio MARTINELLI ROBERTO in Altopascio (LU), in data 28/12/1999, ai nn. 109743; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **10/01/2000**, ai nn. **RG 165/RP 141**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXX. con sede in BRESCIA (BS) C.F. XXXXXX



titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in fregio alla XXXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 16, particelle 371 sub 1 graffata alle particelle 372 sub 1 e 598, particella 371 sub 2, 372 sub 2, e N.C.T. Foglio 12 particella 82, 83, 95, 138, Foglio 16 particelle 350 e 351, Foglio 17 particelle 100, 104, 196, 567e 197.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 16/05/2002 al 16/05/2002.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino in Massa, in data 16/05/2002, ai nn. 12622; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **24/05/2002**, ai nn. **RG 5105/RP 3662.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la XXXXXX con sede in Massa (MS), C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato in XXXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.T. Foglio 16 particella 101.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957 (derivante dal mappale 101), 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 16/05/2002 al 05/11/2007.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino in Massa, in data 16/05/2002, ai nn. 12626; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **24/05/2002**, ai nn. **RG 3664/RP 5107.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in XXXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 16, particelle 371 sub 2, 372 sub 2, 371 sub 1 graffato alla particella 372 sub 1 e 598, e nel N.C.T. Foglio 16 particella 371, 372, 598, 549, 350, 351, 983, 985, 101, 82, 83, 138 e 271.

Nella nota di trascrizione viene riportato che *"quanto venduto viene trasmesso nello stato di fatto in cui si trova, con le inerenti servitù attive e passive, accessioni e pertinenze e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza che il consorzio acquirente ha dichiarato di ben conoscere, con particolare riferimento alla servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita a favore della particella 598 del foglio 16 ed a carico dell'area confinante di proprietà della società" XXXXXX "contraddistinta dalla particella 33 del foglio 12 e da esercitarsi su di una striscia di terreno larga quattro metri che corre lungo tutto il confine con la strada comunale, a partire dall'incrocio con l'altro ramo di strada comunale che si dirige verso mare e fino al ponte sul canale, con atto a rogito del dott. Carlo Cardi Cigoli, Notaio in Carrara, del 19 febbraio 1999, rep. N. 24973/6357, reg.to a Carrara il giorno 8 marzo 1999 al n. 196 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara il 23 febbraio 1999 al n. 955 di formalità"*. (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730 (da cui deriva il mappale 703), 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine



l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 18/06/2003 al 05/11/2007**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Comune di Montignoso, in data 18/06/2003, ai nn. 2657; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **18/07/2003**, ai nn. **RG 7461/RP 5066**.

Note: In forza dell'atto pubblico amministrativo sopra menzionato il XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato nel Comune di Montignoso (MS), ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 703.

N.d.R." *La proprietà è pervenuta al Comune da tempo immemorabile*" (cfr. All. 14 - Atti di provenienza). Nella certificazione notarile viene specificato che" *Il Comune di Montignoso era proprietario del bene dal 27-03-1972*". Cfr. All. 10 - Certificazione notarile).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730 (da cui deriva il mappale 703), 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

7. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICHE RELATIVE A TUTTI I LOTTI (DA 1 A 23)

Numero pratica: 1) **Permesso di Costruire n 2433 del 22-09-2005 Pratica Ed. n.8003**

Intestazione: XXXXXXX (C.F. XXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXXX, loc. Renella + altre ditte

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di edifici misti ad USO direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 4TR)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/11/2003 al n. di prot. 12313

Rilascio in data 22/09/2005 al n. di prot. 2433

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2010 al n. di prot. 18021

NOTE: Rilasciato a seguito di domanda presentata in data 21 novembre 2003, prot. gen. n° 12313, pratica edile n° 7533, e la successiva variante presentata in data 27 gennaio 2005, prot. gen. n° 1308/314 int., pratica edile n° 8003, dalla XXXXXXX (C.F. XXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXXX, loc. Renella, per la "realizzazione di edifici misti ad USO direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 4TR)", da realizzarsi su immobile distinto in catasto al fg. 12 mappali n. 82, 83, 138 e 271 (ex mappale n. 95), fg. 16 mappali n. 349, 350, 351, 371, 372, 598 e 703, fg. 17 mappali n. 101, 983 e 985, situato in XXXXXXX, secondo il progetto costituito da n. 52 tavole redatto dall'Ing. XXXXXXX, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al XXXXXXX, e dal Geom. XXXXXXX (C.F. XXXXXXX), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° XXXXXXX.

L'intervento riguardava le opere relative alla demolizione dei fabbricati esistenti meno uno, movimenti di terra, realizzazione di viabilità interna, muri di sostegno, area a verde pubblico (in accordo con il P.O.C. approvato), nonché la realizzazione di n. 8 fabbricati ad uso produttivo e n. 3 ad uso commerciale – direzionale.

Con particolare riferimento al compendio pignorato esso fa parte del "lotto 10" consistente in tre corpi di fabbrica e precisamente corpo "A", "B" e "C", composto da complessive 16 (sedici) unità immobiliari ad uso commerciale al piano terreno sulla XXXXXXX, numero 40 (quaranta) unità ad uso direzionale al piano primo e sottotetto, e numero 99 (novantanove) posti auto al piano seminterrato. A detto titolo edilizio ha fatto seguito la variante in corso d'opera n. 2665 rilasciata dal Comune di Montignoso in data 30 luglio 2008 di seguito meglio descritta.

Numero pratica: 2) **Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 Pratica Ed. n. 9145**

Intestazione: Sig. XXXXXXX, residente in Montignoso, XXXXXXX, loc. Renella, in qualità di Presidente della



XXXXXX (C.F. XXXXXXX)

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005

Per lavori: "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005 per opere eseguite in difformità al P. di C. n° 2433 del 22 settembre 2005 e per la variante in c.o. al medesimo P. di C., relativo alla realizzazione di edifici misti ad uso direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)"

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 27/10/2007 al n. di prot. 17279/2753

NOTE: domanda presentata in data 27 novembre 2007, prot. gen. n° 17279/2753 int., e successive integrazioni, dal Sig. XXXXXX, residente in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, in qualità di Presidente della XXXXXX (C.F. XXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, per "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005 per opere eseguite in difformità al P. di C. n° 2433 del 22 settembre 2005 e per la variante in c.o. al medesimo P. di C., relativo alla realizzazione di edifici misti ad uso direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)", da realizzarsi in XXXXXX, su immobile distinto in catasto al fg. 12 mappali n. 320, 322, 323, 324, 325, 309 e 313, fg. 16 mappali n° 598, 860, 831, 832, 858, 859, 871 sub 2, 834, 861, 862, 863, 836, 838, 839, 840, 841, 842, 844, 845, 846, 864, 865, 866, 850, 867, 852, 851, 868, 869, 870, 371, 729, 730, 810, 887 e 888, fg. 17 mappali n. 101, 1181, 1183, 1184, 1185, 1192 e 1194, ricadente in zona R7 ai sensi del vigente R.U., secondo il progetto redatto dall'Ing. XXXXXX), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al XXXXXX, e dal Geom. XXXXXX (C.F. XXXXXXX), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° XXXXXX

Numero pratica: 2.1) **Variante finale del 11-12-09 Prot. 21982**

Intestazione: //

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/12/2009 al n. di prot. 21982

Relativamente a detta pratica lo scrivente non ha reperito alcun documento specifico nell'ambito della documentazione visionata presso gli archivi comunali. Si rileva però che la stessa risulta citata ESCLUSIVAMENTE nelle tavole grafiche relative alla Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010

Numero pratica: 3) **Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010**

Intestazione: XXXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I. XXXXXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ultimazione opere esterne e modifica opere interne da realizzarsi in Via XXXXXXX, su Immobile così censito in Catasto Foglio 16 mappale 967

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/09/2010 al n. di prot. 15123

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2010 al n. di prot. 18021

NOTE:

Domanda presentata con Prot. 15123 del 15/09/2010 da XXXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I. XXXXXX riguardante la Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010, relativa alla realizzazione dei seguenti lavori: ultimazione opere esterne e modifica opere interne da realizzarsi in Via XXXXXXX, su Immobile così censito in Catasto Foglio 16 mappale 967.

Relativamente a detta pratica si precisa quanto segue:

- Con comunicazione dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montignoso Prot. 168 del 03-11-2010 la stessa veniva ritenuta completa a seguito dell'esame istruttorio;
- Con pratica n. Prot. 18021 del 8-11-2010 veniva presentata Certificazione di Agibilità relativa ai beni di cui ai subalterni dal 2 al 134 e dal 134 al 138 autorizzati con P.d.C n. 2433 del 22/09/2005, PdC 2665 del 30/07/2008 rilasciate a XXXXXX + altri e DIA n. del 15/09/2010 rilasciata a XXXXXXX;

Di seguito si elencano ulteriori autorizzazioni che hanno interessato i beni staggiti, non visionate direttamente dallo scrivente CTU ma citate in atti di compravendita che hanno interessato immobili ubicati nello



stesso compendio edilizio (N.d.R. LOTTO 10)

- Certificato di collaudo Prot. 18021 del 08-11-2010
- Certificato di Prevenzione Incendi prot.0001788 in data 12 febbraio 2010 dal Ministero dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Massa Carrara per l'autorimessa è stato rilasciato (citato nell'atto di compravendita Notaio Meucci del 22/09/2011 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8501);

Inoltre relativamente alle unità immobiliari attualmente demolite ma originariamente sovrastanti l'area del comparto 47R (una cui porzione risulta occupata dall'intero fabbricato censito con il mapp.967 ove risultano ubicati i beni staggiti), lo scrivente precisa che:

- l'opera di costruzione risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;
- per le opere di ampliamento di quanto originariamente esistente sono state rilasciate dal Comune di Montignoso i seguenti titoli: Concessione Edilizia n.142 in data 8 agosto 1979 e successiva variante in corso d'opera n.198 in data 10 luglio 1980;
- per le opere eseguite in difformità rispetto alle concessioni sopra citate è stata rilasciata dal Comune di Montignoso Concessione Edilizia in sanatoria n.1282 in data 16 gennaio 1997;
- le opere di demolizione parziale sono state eseguite in forza di D.I.A. presentate al Comune di Montignoso in data 21 aprile 2000 n.5940, in data 16 luglio 2003 n.7386 ed in data 27 novembre 2003 n.7534;
- le opere di scavo e movimento terra sono state eseguite in forza di D.I.A. presentata al Comune di Montignoso in data 2 agosto 2005 n.8212.
(cfr. - Atto di compravendita RP 5225-2011- rep 9763 - sub 140 mapp. 967)

PRATICHE RELATIVE AL LOTTO 1:

Numero pratica: CILA 12839-2016

Intestazione: XXXXXX - Amministratore unico Soc. XXXXXX

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Per lavori: Modifiche interne per la realizzazione di uno spazio dedicato alla danza

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 13/09/2016 al n. di prot. 16969

Abitabilità/agibilità in data 30/01/2017 al n. di prot. 0001243

NOTE: Detta pratica riguarda esclusivamente il subalterno 151 (oggetto della presente procedura) dalla cui soppressione, unitamente a quella del subalterno 150, derivano i subalterni 153 e 154 beni facenti parte del presente LOTTO 1 - cfr. All. 2 - visure storiche

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Si rileva la conformità edilizia dei subalterni 112, 114, 115 e 117.

Per i subalterni 152, 153, 154, 113 e 116 si riportano le seguenti osservazioni Pur risultando una generale corrispondenza fra gli ingombri plano-altimetrici degli immobili e la documentazione a corredo dell'ultimo titolo autorizzativo ovvero la Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010 (per i subalterni 152, 153 parte, 113 e 116) e la CILA 12839-2016 (per i subalterni 153 parte, 154 derivanti dal subalterno 151 oggetto della sopracitata pratica) si rileva che: per quanto riguarda i posti auto (ovvero i subalterni 113 e 116) sono state individuate modeste difformità, mentre per i restanti immobili (ovvero i subalterni 152, 153, 154) il rilievo metrico di dettaglio, eseguito in occasione dell'accesso ai beni oggetto della presente procedura, ha evidenziato una completa difformità della distribuzione interna rispetto a quanto autorizzato.

Regolarizzabili mediante: Attestazione di conformità art. 209 della L.R. 65/2014 e s.mm. ii.

Descrizione delle opere da sanare: si rilevano diverse tipologie di difformità:

1. Frazionamento e fusione delle unità immobiliari in difformità da quanto autorizzato dal punto di vista edilizio;



2. Diversa destinazione d'uso.

In particolare si rileva che:

rispetto al punto 1)

- Il sub 152 nello stato autorizzato originariamente con Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010, risultava suddiviso in 2 unità (censite rispettivamente con gli ex subalterni 147 e 148).
- Il sub 153 nello stato autorizzato (Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010) risultava suddiviso in 2 unità, mentre una porzione dello stesso subalterno 153, unitamente al sub 154, in accordo con quanto rappresentato nella CILA 12839-2016, formava un'ulteriore unità immobiliare distinta (censita con l'ex sub 151 oggetto della presente procedura);

rispetto al punto 2)

- per il sub 152 è autorizzata una destinazione d'uso di commercio al dettaglio mentre attualmente ospita i locali di una palestra;
- per una porzione del sub 153 è autorizzata una destinazione d'uso di commercio al dettaglio mentre attualmente ospita i locali di una palestra;
- per il sub 154 è autorizzato uno spazio per l'insegnamento della danza mentre attualmente ospita un magazzino.

Considerate le modifiche e le variazioni di cui ai punti precedenti anche la distribuzione interna degli ambienti risulta difforme da quanto autorizzato.

Sul punto si rimanda all'esame dei titoli autorizzativi citati.

Relativamente al posto auto censito con il sub 113 si rileva l'esistenza di un setto di separazione (a partire dalla muratura contro terra) con l'adiacente posto auto censito con il sub 112 (medesimo LOTTO 1);

Relativamente al posto auto censito con il sub 116 si rileva l'esistenza di un setto di separazione (a partire dalla muratura contro terra) con l'adiacente posto auto censito con il sub 117 (medesimo LOTTO 1).

Pratica di accertamento di conformità: spese tecniche, oneri e sanzione: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Note: Complessivamente le opere di cui sopra rientrano nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria di cui al comma b) dell'art. 135 - Opere ed interventi soggetti a SCIA – della L.R. 65/2014 per i quali la legge prevede oggi la presentazione obbligatoria di una Segnalazione Certificata di Attività (SCIA). Pertanto le stesse risultano assentibili ai sensi dell'art. 209, comma 1, della L.R. Toscana N. 65/14, "[...] in caso di interventi realizzati in assenza di Permesso di Costruire, o in difformità da esso, o in assenza di SCIA o in difformità da essa, l'avente titolo può ottenere il Permesso di Costruire o l'attestazione di conformità rilasciati dal Comune in sanatoria quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda". L'istanza di sanatoria può essere proposta: "[...]c) per le fattispecie di cui all'articolo 200, comma 1 (interventi eseguiti in assenza di SCIA – N.d.R.), anche ad avvenuto pagamento della sanzione pecuniaria irrogata dal Comune". Coordinando, poi, il comma 6 del medesimo art. 209 ove questo prevede che "[...] Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1000,00 a euro 5164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso", con il comma 1 del già menzionato art. 200, ovvero che la sanzione pecuniaria sarà "[...] pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'ufficio tecnico comunale conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura non inferiore a euro 1000,00 [...]"

Si determinano in € 1000,00 il costo della sanzione amministrativa per il caso di specie.

Note sulla conformità edilizia:

Il Lotto 1 è formato da alcuni immobili che non risultano conformi dal punto di vista edilizio (subalterni 152, 153, 154, 113 e 116).

Note generali sulla conformità:

L'immobile in cui risulta ubicato il compendio immobiliare staggiato, è stato realizzato in forza dei titoli edilizi rilasciati (Permesso di Costruire n. 2433 del 22-09-2005, successiva Variante di cui al Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 e D.I.A. n. 10283 del 15-09-2010).

Tuttavia, lo scrivente CTU ritiene precipuo evidenziare che dal CDU n. 325/6.2 rilasciato in data 09/01/2023, si rileva l'esistenza sull'immobile del vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/04 art. 142, com.



1 lett. c) – ex L. 431/85 - Area di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua, ma che, di contro, nessuna Autorizzazione Paesaggistica risulta rilasciata per il medesimo immobile nel suo complesso (ivi comprese, dunque, le porzioni dello stesso oggetto della presente Procedura esecutiva). Al riguardo, perciò, lo scrivente CTU non può che sottolineare come l'intero compendio immobiliare realizzato con i titoli edilizi di cui sopra, risulti carente di Autorizzazione Paesaggistica, e come, conseguentemente, allo stato attuale delle cose e della normativa vigente, per gli immobili oggetto della presente Procedura non possano che ipotizzarsi assentibili unicamente gli interventi edilizi che, appunto, non abbiano rilevanza paesaggistica. Fra questi ultimi, in generale, vi ricadono gli interventi relativi ad opere interne, e, più specificatamente, quelli elencati nell'allegato A del D.P.R. n. 31 del 2017 ("INTERVENTI ED OPERE IN AREE VINCOLATE ESCLUSI DALL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA") a cui si rimanda integralmente per le più opportune valutazioni.

Sul punto, infine, merita anche evidenziare come detta problematica risulti ben nota ai funzionari dei competenti Uffici del Comune di Montignoso (Ente, si ricorda, che ha rilasciato sia i sopracitati titoli edilizi che l'agibilità per l'intero compendio realizzato), e come la stessa abbia ragionevolmente trovato origine dall'errata cartografia ufficiale, utilizzabile ed utilizzata (anche dallo stesso Comune di Montignoso) all'epoca del proposto intervento. Detta cartografia, infatti, non rappresentava in sé stessa (erroneamente) la fascia di rispetto del vincolo Galasso attorno al limitrofo Fosso Ginese (cfr. Allegato 7.3).

Circostanza quest'ultima che, a personale parere dello scrivente, sta alla base sia degli avviati tentativi promossi dallo stesso Comune di Montignoso nei confronti degli altri Enti sovraordinati per "risolvere" tale criticità (verbalmente riferiti allo scrivente CTU in sede dei vari incontri resisi necessari), che delle già avvenute vendite di altri immobili facenti parte del medesimo compendio immobiliare, per quanto non oggetto della presente Procedura esecutiva.

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano Strutturale approvato con Delibera del C.C. n. 3 del 5/2/2019 e successiva Delibera del C.C. 26 del 09/06/2021; Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del C.C. n. 65 del 29/07/1999 e
Zona omogenea:	Zona D: Zone a destinazione mista industriale/commerciale
Norme tecniche di attuazione:	Comparto 47R
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Piano Operativo adottato con Delibera del C.C. n. 32 del 07/08/2020 e modificato a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni avvenuta con Delibera del C.C. n. 27 del 09/06/2021 e successiva Deli
Zona omogenea:	D2 (Zona Omogenea D)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 "Tessuto produttivo a destinazione mista - D2 (Zona Omogenea D)"
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	Stipulata il 08/09/2005 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 1859 trascritta il 06/10/2005 R.P. 6737/R.G. 10805



Obblighi derivanti:	cfr. paragrafo 4
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Cfr. CDU n. 325/6.2 rilasciato in data 09/01/2023

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: L'immobile risulta conforme dal punto di vista urbanistico

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **Immobili mapp. 967 subalterni 152 ,153, 154, 112, 113, 114, 115, 116, 117**

Il Lotto 1 in esame è ubicato in parte nel Blocco A (a ponente del compendio) e in parte nel "B" centrale ed è costituito da tre unità immobiliari posta a piano terra censite con il sub 152, 153 e 154, e sei posti auto ubicati nell'autorimessa interrata.

Gli immobili, a cui si accede direttamente da piano terra con ingresso indipendente per ognuno, ad oggi ospitano gli spazi di servizio per una palestra e relativi locali accessori di seguito descritti:

- sub 152 (complessivamente una superficie netta pari a circa 305 mq): composto da reception e adiacente disimpegno tramite cui si accede alle due sale principali" e ad una sala più piccola (denominate rispettivamente "sala 1", "sala 2" e "sala personal trainer" nella planimetria di rilievo), nonché da un blocco centrale di servizi per gli utenti distinti per sesso, ognuno dei quali composto da spogliatoio, bagno (completo di wc e lavabo) e 2 docce. Nella porzione Nord dell'immobile sono dislocati inoltre i servizi per il personale, distinti anch'essi per sesso (ognuno costituito da spogliatoio e servizio igienico con wc e lavabo) ed un locale tecnico accessibile direttamente dall'esterno.
- sub 153 (complessivamente una superficie netta pari a circa 152 mq): composto da reception tramite cui si accede direttamente ad un'unica sala principale e, mediante un disimpegno ad un blocco di servizi per gli utenti distinti per sesso, ognuno dei quali composto da spogliatoio, bagno (completo di wc e lavabo) e 2 docce. Il servizio per il personale è unico e costituito da spogliatoio e servizio igienico con wc doccia e lavabo è accessibile direttamente dall'ingresso.

Per entrambi gli immobili sopra descritti tutti gli ambienti principali sono pavimentati in parquet mentre per gli spazi di servizio sono state utilizzate piastrelle in gres sia per i pavimenti che per i rivestimenti. Il sub 154 è costituito da un unico ambiente con superficie netta pari a circa 34 mq, con accesso diretto dall'esterno e attualmente utilizzato come locale di sgombero/deposito.

I posti auto censiti con i subalterni 112, 113, 114, 115, 116 e 117 (individuati sul posto rispettivamente con i numeri 38, 37, 36, 35, 34 e 15) sono dotati di archetti anti sosta, e risultano ubicati nell'autorimessa interrata (dotata di pavimento in cls "elicotterato") accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano terra, ove risultano ubicati gli immobili sopra descritti, attraverso i vani scala del blocco "B", censito con il sub 134 (BCNC), oppure del blocco "A", censito con il sub 133 (BCNC).

Si precisa inoltre che nel LOTTO si intende ricompresa altresì una quota di comproprietà sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni, quali per legge, uso, destinazione e regolamento di condominio.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **636,30**

È posto al piano: T (relativamente ai sub 152, 153 e 154) e S1 (relativamente ai posti auto censiti con i sub 112, 113)

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2020

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via XXXXXXXX snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,80 (a piano terra)



L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è stato rifinito con materiali di buona qualità e risulta anche condotto con cura e mantenuto in ordine e in buone condizioni. Pertanto in generale l'immobile si presenta in uno stato di conservazione buono (cfr. All. 4 documentazione fotografica).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a capanna materiale: latero-cemento condizioni: non rilevate Note: Copertura in laterizio
Solai	tipologia: di tipo prefabbricato condizioni: non rilevate
Strutture verticali	materiale: di tipo prefabbricato condizioni: non rilevate

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: non rilevata rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Impianto antincendio:



Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Note	Certificato di Prevenzione Incendi prot.0001788 rilasciato in data 12 febbraio 2010 dal Ministero dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Massa Carrara relativamente all'autorimessa (citato nell'atto di compravendita Notaio Meucci del 22/09/2011 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8501)

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Gli ascensori non risultano attivi
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Varie:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La determinazione della consistenza degli immobili è stata effettuata stimando la loro superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico di dettaglio integrato con le planimetrie catastali e le tavole relative ai titoli edilizi rilasciati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale ad uso commerciale sub 152 - piano terra	superf. esterna lorda	326,40	1,00	326,40
Locale ad uso commerciale sub 153 - piano terra	superf. esterna lorda	272,20	1,00	272,20
Locale ad uso commerciale sub 154 - piano terra	superf. esterna lorda	37,70	1,00	37,70
		636,30		636,30

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: D1



Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Fondo commerciale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 2100

Accessori

Immobili mapp. 967 subalterni:

152 ,153, 154, 112, 113, 114, 115, Identificato al n. Mapp. 967 subalterni 112, 113, 114, 115, 116 e 117
116 e 117

1. Posto auto

Posto al piano Seminterrato

Composto da n.6 posti auto

Sviluppa una superficie complessiva di circa 127 mq complessivi mq

Destinazione urbanistica: Direzionale, commerciale

Valore a corpo: **€ 80.000,00**

Note: I posti auto censiti con i subalterni 112, 113, 114, 115, 116 e 117 (individuati sul posto rispettivamente con i numeri 38, 37, 36, 35, 34 e 15) sono dotati di archetti anti sosta, e risultano ubicati nell'autorimessa interrata (dotata di pavimento in cls "elicotterato") accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "B", censito con il sub 134 (BCNC). Si precisa che detti parcheggi pertinenziali risultano univocamente individuati sia dalla segnaletica orizzontale che dalle specifiche indicazioni numeriche apposte sul muro perimetrale. Per l'esattezza, comunque, si segnala che la linea di demarcazione tra i suddetti posti auto e la corsia di manovra (così come rilevata sui luoghi) risulta spostata verso quest'ultima di circa 30 cm (ovvero in allineamento con i pilastri presenti a tale livello interrato). Conseguentemente, la profondità dei posti auto così delineati risulterebbe maggiore di circa 30 cm rispetto a quella indicata sia nella planimetria catastale che nelle tavole del progetto autorizzato con DIA n. 10283 del 15-09-2010 (quest'ultima pari a circa 7,53 m).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato degli immobili sopra descritti, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita.

La stima del "Valore complessivo intero" degli Immobili di cui al presente LOTTO, è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in esame.

Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché le dotazioni impiantistiche, le finiture, lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, la presenza delle relative aree di pertinenza e del garage interrato comunicante attraverso il vano scala con le unità immobiliari poste al piano terra, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce (Periferica/COLLINA - EX CENTRO) e Microzone Catastali (n.3), e per destinazione direzionale i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto.



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Carrara;

Ufficio tecnico di Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Massa Carrara (MS);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La zona di riferimento si colloca in:

- Provincia di Massa Carrara;
- Comune di Montignoso;
- Fascia/zona: Periferica/COLLINA - EX CENTRO
- Codice di zona: D1;
- Microzona catastale n.: 3;
- Tipologia prevalente: residenziale;

Per destinazione COMMERCIALE, nel semestre 1 del 2022, si individuano per tipologia di "NEGOZI", un valore di mercato minimo di €/mq 1200 e uno massimo di €/mq 2100 (valore medio €/mq 1650);

Tutti i valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato conservativo NORMALE degli immobili.

Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato per gli immobili censiti ai sub 152 ,153, 154 quello di seguito indicato: €/mq 2200;

Altre fonti di informazione: Siti internet, studi tecnici e notarili di zona.

8.3 Valutazione corpi:**Immobili mapp. 967 subalterni 152 ,153, 154, 112, 113, 114, 115, 116, 117. Negozi, botteghe [C1] con annesso Posto auto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.399.860,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale ad uso commerciale sub 152 - piano terra	326,40	€ 2.200,00	€ 718.080,00
Locale ad uso commerciale sub 153 - piano terra	272,20	€ 2.200,00	€ 598.840,00
Locale ad uso commerciale sub 154 - piano terra	37,70	€ 2.200,00	€ 82.940,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.399.860,00
Valore corpo			€ 1.399.860,00
Valore Accessori			€ 80.000,00
Valore complessivo intero			€ 1.479.860,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.479.860,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Immobili mapp. 967 subalterni 152 ,153, 154, 112, 113, 114, 115, 116, 117	Negozi, botteghe [C1] con annesso Posto auto	636,30	€ 1.479.860,00	€ 1.479.860,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 221.979,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.500,00

Quota parte delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita - Cfr. Paragrafo 5	€ 1.010,08
---	------------

Quota parte delle indennità pregresse di occupazione senza titolo delle aree demaniali e dell'imposta regionale sulle concessioni - Cfr. Paragrafo 5	€ 3.328,31
--	------------

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

- Immobili mapp. 967 subalterni 152 ,153, 154, 112, 113, 114, 115, 116, 117

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- Immobili mapp. 967 subalterni 152 ,153, 154, 112, 113, 114, 115, 116, 117

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.010,08

Come illustrato nella tabella di cui all'Allegato 16 (a cui si rimanda integralmente) relativamente agli immobili che compongono il Lotto 1, il residuo da pagare per le annualità 2021 e 2022 è pari a 1.010,08 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.245.042,61
---	----------------

Arr. € 1.245.00,00

Lotto 2 - mapp. 967 subalterni 144, 145, 146, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81 e 82

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Immobili mapp. 967 subalterni 144, 145, 146, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81 e 82.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: XXXXXXXX, XXXXXXXX

Note: Fondo commerciale disposto a piano terra (subalterni 144, 145, 146), e n. 15 posti auto pertinenziali ubicati nell'autorimessa interrata (subalterni 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81 e 82)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **144**, indirizzo XXXXXXXX, piano T, comune Montignoso, categoria D/8, rendita € 11.422,00

Derivante da: In particolare si precisa che il mappale 144 deriva dalle sotto elencate pratiche catastali:

- dalla soppressione dei subalterni 5, 8, 9, 10, 141 e 142 a seguito di pratica di VARIAZIONE del 14/10/2014, in atti dal 14/10/2014, Pratica n. MS0095171 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUT (n. 46685.1/2014).

Per le precedenti variazioni cfr. **STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23** di seguito illustrata:

Gli Immobili censiti al NCEU nel Foglio 16 mappale 967 tutti i subalterni oggetto della procedura derivano dagli immobili censiti come di seguito precisato:

Foglio 16 Particella 371 Subalterno 3 – unità soppressa a seguito della pratica di VARIAZIONE del 02/11/2010 Prot. n. MS0111620 in atti dal 02/11/2010 con causale DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE (n. 8902.1/2010) (Cfr. All. 2 visure – visura Mapp. 967 sub 12);

Foglio 16 Particella 371 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 371 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 372 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 372 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 598 unità sopresse a seguito della pratica di VARIAZIONE del 02/05/2006 Prot. n. MS0026069 in atti dal 02/05/2006 con causale DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1966.1/2006) (Cfr. All. 2 visure – visura Mapp. 371 sub 3).

Gli immobili censiti al NCEU al Foglio 16 mappale 967 tutti i subalterni oggetto della procedura sono stati costruiti sull'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 16 mappale 967.

L'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 16 mappale 967 deriva dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009.

Si precisa inoltre che:

- il terreno censito al Foglio 16 mappale 730 deriva dal mappale 703;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 957 deriva dal mappale 101 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 958 deriva dal mappale 1181 Foglio 17, ex mappale 985 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 959 deriva dal mappale 1183 Foglio 17, ex mappale 985 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 961 deriva dal mappale 1187 Foglio 17;



- il terreno censito al Foglio 16 mappale 962 deriva dal mappale 1192 Foglio 17; ex mappale 983 Foglio 17, già mappale 567 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 963 deriva dal mappale 729 Foglio 16; ex particella Foglio 16b mappale 703;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 965 deriva dal mappale 960 Foglio 16, ex mappale 1185 Foglio 17;
- Il mappale 371 del Foglio 16 deriva dal frazionamento e fusione dell'originario mappale 371 e dei mappali 823 (già 731/a), 372, 812 (già 598/n), 819 (già 349/c) 822(già 351/c) in forza di frazionamento approvato in data 22/09/2005, protocollo n. MS0048923;
- i mappali 729, 730 e 731 del Foglio 16 derivano dal mappale 703, in forza di frazionamento in data 4/08/2005 n. 44121.1/2005, in atti dal 4/05/2005, prot. n. MS0044121;
- i mappali 1181, 1183 e 1185 del Foglio 17 derivano dal mappale 985 in forza di frazionamento in data 4/08/2005 n. 44130.1/2005 in atti dal 4/08/2005, prot. MS0044130;
- Il mappale 1192 del Foglio 17 deriva dal mappale 983 in forza del frazionamento in data 19/09/2005 n. 52949.1/2005 in atti dal 19/09/2005 prot. n. 52949.1/2005 in atti dal 19/09/2005 prot. n. MS0052949. (Cfr. All. 10 – Certificazione notarile).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest parte sub 145 e 146 (immobile stessa proprietà e medesimo LOTTO 2) e parte corte e marciapiedi censiti al sub 136 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mapp. 967), così come gli interi lati Nord-Est e Sud-Ovest, lato Sud-Est (parte) sub 13 (altra proprietà) e parte sub 12 (immobile stessa proprietà, LOTTO 3)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **145**, indirizzo XXXXXXXX, piano T, comune Montignoso, categoria C/1, classe 7, consistenza 82 mq, rendita € 2532,50

Derivante da: In particolare si precisa che il mappale 145 deriva dalle sotto elencate pratiche catastali:

- dalla soppressione dei subalterni 5, 8, 9, 10, 141 e 142 a seguito di pratica di VARIAZIONE del 14/10/2014, in atti dal 14/10/2014, Pratica n. MS0095171 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUT (n. 46685.1/2014).

Per le precedenti variazioni cfr. **STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23** sopra riportata.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest parte disimpegno e vano scala censiti al sub 134 (Bene Comune Non Censibile al sub. 5, da 14 a 21, da 37 a 131 e 144, 153 e 154) e parte sub 153 (immobile stessa proprietà, LOTTO 1), lato Nord-Est sub 146 (immobile stessa proprietà e medesimo LOTTO 2), lato Sud-Est sub 144 (immobile stessa proprietà e medesimo LOTTO 2) e lato Sud-Ovest corte e marciapiedi censiti al sub 136 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mapp. 967).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **146**, indirizzo XXXXXXXX, piano T, comune Montignoso, categoria C/1, classe 7, consistenza 68 mq, superficie 75 mq, rendita € 2100,12

Derivante da: In particolare si precisa che il mappale 146 deriva dalle sotto elencate pratiche catastali:

- dalla soppressione dei subalterni 5, 8, 9, 10, 141 e 142 a seguito di pratica di VARIAZIONE del 14/10/2014, in atti dal 14/10/2014, Pratica n. MS0095171 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUT (n. 46685.1/2014).



Per le precedenti variazioni cfr. **STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23** sopra riportata.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest sub 153 (immobile stessa proprietà, LOTTO 1), lati Nord-Est e Sud-Est corte comune e marciapiedi censiti al sub 136 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mapp. 967) e lato Sud-Ovest parte sub 144 (immobile stessa proprietà e medesimo LOTTO 2) e sub 145 (immobile stessa proprietà e medesimo LOTTO 2).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **68**, indirizzo XXXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, superficie 17 mq, rendita € 41,26

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lati Sud-Ovest e Nord-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 69 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 2).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **69**, indirizzo XXXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, superficie 17 mq, rendita € 41,26

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Nord-Ovest sub 68 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 2), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 70 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 2).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **70**, indirizzo XXXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 38,84

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Nord-Ovest sub 69 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 2), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 71 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 2).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **71**, indirizzo XXXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 38,84

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Nord-Ovest sub 70 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 2), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 72 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 2).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **72**, indirizzo XXXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 38,84



Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Nord-Ovest sub 71 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 2), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 73 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 2).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **73**, indirizzo XXXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 38,84

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Nord-Ovest sub 72 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 2), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 74 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 2).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **74**, indirizzo XXXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 38,84

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Nord-Ovest sub 73 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 2), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 75 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 2).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **75**, indirizzo XXXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 38,84

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Nord-Ovest sub 74 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 2), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 76 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 2).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **76**, indirizzo XXXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 38,84

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Nord-Ovest sub 75 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 2), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 77 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 2).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **77**, indirizzo XXXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 38,84



Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Nord-Ovest sub 76 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 2), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 78 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 2).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **78**, indirizzo XXXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 38,84

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Nord-Ovest sub 77 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 2), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 79 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 2).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **79**, indirizzo XXXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 38,84

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Nord-Ovest sub 78 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 2), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 80 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 2).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **80**, indirizzo XXXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 38,84

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Nord-Ovest sub 79 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 2), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 81 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 2).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **81**, indirizzo XXXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 38,84

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Nord-Ovest sub 80 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 2), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 82 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 2).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **82**, indirizzo XXXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 38,84



Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Nord-Ovest sub 81 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 2), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 83 (posto auto stessa proprietà, LOTTO 14).

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Si rileva la conformità catastale dei subalterni 144, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81 e 82.

Per i subalterni 68, 145 e 146 si riportano le seguenti osservazioni: Pur risultando una generale corrispondenza fra gli ingombri plano-altimetrici degli immobili e le relative planimetrie catastali relativamente a detti mappali (sub 68, 145 e 146), sono state individuate modeste difformità verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso ai beni oggetto della presente procedura.

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratiche DOCFA per denuncia di variazione planimetrica

Descrizione delle opere da sanare:

- Relativamente al sub 145 si rileva l'assenza della parete di separazione con il sub 146 (stessa proprietà e medesimo LOTTO 2) e delle tramezzature interne rappresentate nella planimetria catastale (l'unità, infatti, risulta costituita da un unico vano indiviso). Si precisa che anche la planimetria catastale agli atti riporta la dicitura: "planimetria non rispondente allo stato di fatto";
- Relativamente al sub 146 si rileva l'assenza della parete di separazione con il sub 145 (stessa proprietà e medesimo LOTTO 2) e delle tramezzature interne rappresentate nella planimetria catastale. Nell'unità immobiliare, indivisa e collegata direttamente al sub adiacente, è stato ricavato un vano indipendente adibito a deposito (mediante la realizzazione di una parete di separazione), con accesso autonomo, ubicato sul retro dell'immobile (lato Nord-Est).
- Relativamente al posto auto censito con il sub 68 non è stato realizzato il pilastro che spicca dalla muratura contro terra a confine con il sub 132 (BCNC) indicato invece nella planimetria catastale, mentre sul posto si rileva l'esistenza di un pilastro posto sullo spigolo Nord-Ovest del limite di proprietà, quest'ultimo non rappresentato nella suddetta planimetria.

Presentazione pratiche Docfa: € 2.400,00

Oneri Totali: € 2.400,00

Note sulla conformità catastale: Il Lotto 2 è formato da alcuni immobili che non risultano conformi catastalmente (subalterni 145, 146 e 68).

I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare pignorato si colloca nell'area denominata ex Tassara (dalla denominazione della Cava dismessa dalla quale si estraeva materiale inerte per edilizia), in quella striscia di territorio racchiusa tra la Strada Statale S1 Aurelia a Sud-Ovest, la fascia collinare a Nord-Est e l'alveo del Fosso Ginese, che lambisce l'area lungo il suo perimetro Nord Ovest e Sud Ovest (parallelamente alla viabilità pubblica). I beni staggiti fanno parte del comparto edificatorio denominato "47R" a destinazione mista produttiva, espositiva, commerciale – direzionale e costituiscono la quasi totalità del Lotto n. 10 (di cui al P.O.C. approvato in data 23/07/2003 con delibera n. 201 e successiva variante) realizzato nell'ambito dell'intervento edilizio autorizzato con P.d.C. n 2433 del 22/09/2005. Il compendio staggito, a destinazione commerciale e direzionale, è collocato in fregio



alla viabilità pubblica ed è composto da tre corpi di fabbrica denominati A, B e C sviluppati su quattro livelli di cui tre fuori terra, con un'ampia corte comune caratterizzata da aree a parcheggio realizzate con blocchetti in cls prefabbricati marciapiedi e scale pavimentati in klinker che consentono l'accesso al fabbricato. A piano terra, rialzato di circa 0.90 m rispetto al piano di campagna, si collocano i beni a destinazione commerciale (attualmente sono individuabili n. 5 attività), al piano superiore si sviluppano gli uffici e a quello interrato è presente l'autorimessa, realizzata ai sensi della L. 122 del 1989 come meglio di seguito descritto. Il blocco C (posto ad Est) è composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 15 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dalle pertinenze esterne, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari ognuna dotata di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. Il blocco B centrale è il più piccolo ed è anch'esso composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 8 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Analogamente al blocco C ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dal marciapiede perimetrale al fabbricato, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari dotate di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. Il blocco A, posto nell'estremità Ovest presenta caratteristiche distributive e dimensionali analoghe a quelle del blocco C (ad esso speculare). Anch'esso a piano terra è caratterizzato da locali a destinazione commerciale mentre a piano primo, al quale si accede mediante atrio comune con relativo vano scala e ascensore, le previste unità immobiliari destinate ad ufficio autorizzate e raggiungibili mediante disimpegno di collegamento, ad oggi risultano ancora allo stato grezzo. Le stesse risultano infatti ancora carenti di finiture ed impianti tanto da non consentirne l'acatastamento definitivo. Ad oggi risultano presenti esclusivamente le pareti di separazione tra le singole unità e quelle che, al loro interno, definiscono i servizi igienici. Mancando anche le scale di collegamento ai rispettivi sottotetti gli stessi, attualmente non risultano accessibili.

Ogni unità immobiliare finita risulta indipendente sia dal punto di vista funzionale che impiantistico, infatti ognuna di esse risulta dotata di autonomo impianto di climatizzazione con pompa di calore elettrica. Dai tre vani scala si può raggiungere direttamente l'autorimessa interrata che si sviluppa sotto il sedime del fabbricato e del marciapiede rialzato di pertinenza e che risulta composta da n. 95 posti auto (87 dei quali compresi tra gli immobili staggiti) raggiungibili da una corsia di manovra larga circa 7 m e a cui si accede tramite due rampe carrabili poste sui 2 lati corti opposti del fabbricato e che consentono di raggiungere l'area di manovra comune esterna, posta al livello superiore (quota strada). Attualmente i varchi di accesso a tale livello risultano sbarrati da pannelli in legno e pertanto sono inutilizzabili.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Marina di Massa, Carrara, Forte dei Marmi, Pietrasanta.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, litorale marino, cave di marmo, colline del Candia.

Attrazioni storiche: Centri storici di Carrara e Massa, Museo civico del Marmo a Carrara, castello Malaspina a Massa, castello Aghinolfi di Montignoso.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A12 - Svincolo Autostradale Massa 10 km;

Linea ferroviaria con stazione Massa centro 4 km;

Trasporto pubblico linea bus 0 km



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sig. XXXXXX, con 2 contratti di locazione stipulati come di seguito descritto:

Contratto a) - Allegato 17.2.a relativo ai sub 8, 9, 10, 11, 141, 142 (oggi fusi nell'unico sub. 144) immobile staggito e subalterni n. 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, stipulato in data **01/09/2014** per l'importo di euro **10.050,00** con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Massa il 01/09/2014 ai nn. Serie 3T, n. 1631/2014

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/08/2026

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 28/02/2026

Contratto b) - Allegato 17.2.b relativo ai sub. 145, sub. 146, stipulato in data **20/01/2015** per l'importo di euro **2.100,00** con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Massa il 01/09/2014 ai nn. Serie 3T, n. 1631/2014

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 19/01/2027

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 19/07/2026

I contratti sono stati stipulati in date antecedenti il pignoramento.

Note:

Durante il primo accesso agli immobili, avvenuto in data 13/02/2020 alla presenza del Custode Giudiziario Dott. Roberto SERAFINI, il Dott. XXXXXXX amministratore della Società .XXXXXXX, residente in Massa (MS) Via XXXXXX n. 8 con C.F. XXXXXXX ha dichiarato e sottoscritto nel relativo verbale che: *“alcuni immobili risultano locati a terzi e l'amministratore Dott. XXXXXXX dichiara che fornirà copia di tutti i contratti locativi. Lo stesso amministratore sottolinea che la maggior parte delle unità risultano libere e non locate.”*

Lo scrivente C.T.U. ritiene utile precisare che, a seguito di formale richiesta presentata con Prot. 602 del 05-01-2023 presso l'Agenzia delle Entrate, con lo scopo di verificare l'esistenza di contratti di locazione sui beni oggetto della presente Procedura (e la relativa opponibilità a quest'ultima), la stessa A.d.E. con comunicazione di riscontro a mezzo P.E.C. del 10/02/2023 e successiva del 03/04/2023, integrativa della precedente, entrambe allegate alla presente (cfr. All. 11) specificava che:

“Si attesta che, dalle scritture in possesso di questa Agenzia, sono in essere i seguenti contratti di locazione stipulati da XXXXXXX – C.F. XXXXXXX, in qualità di locatore:

- Serie 3T, n. 1631/2014, durata dal 01/09/2014 al 31/08/2020 con proroga fino al 31/08/2026. Dati catastali: F679, foglio 16, particella 967, sub. 8, 9, 10, 11, 141, 142 e subalterni n. 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82; [...].”

- Serie 3T, n. 154/2015, durata dal 20/01/2015 al 19/01/2021 con proroga fino al 19/01/2027. Dati catastali: F679, foglio 16, particella 967, sub. 145, sub. 146;

In accordo con quanto dichiarato nel verbale sopra richiamato detti contratti, che per chiarezza denomineremo nell'ordine a) e b), sono stati forniti allo scrivente dall'amministratore della Società esecutata, Dott. XXXXXXX e allegati al presente rapporto di valutazione (cfr. All. 17.2) e, a tale riguardo si precisa che:

- a seguito di pratica di VARIAZIONE del 14/10/2014, in atti dal 14/10/2014 Pratica n. MS0095171 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUT (n. 46685.1/2014), i sub. *sub. 8, 9, 10, 11, 141, 142, oggetto del contratto sono stati fusi nell'unico sub. 144*, immobile staggito nell'ambito della presente procedura
- tali documenti, sopra richiamati costituiscono contratti di locazione di immobili adibiti ad uso non abitativo (del tipo 6+6) come di seguito descritti:
 - a) *Serie 3T, n. 1631/2014: contratto* intercorso tra la società esecutata (locatrice) e il Sig. XXXXXX, C.F. XXXXXX, (conduttore), della durata di anni 6 (dal 01/09/2014 al 31/08/2020 e rinnovato automaticamente per altri 6 anni e canone mensile pattuito di € **10.050,00** (euro diecimilacinquanta/00) oltre IVA di cui 9.300,00 (novemilatrecento/00) a titolo di godimento del fondo ad uso commerciale;
 - b) *Serie 3T, n. 154/2015; contratto* intercorso tra la società esecutata (locatrice) e il Sig. XXXXXX, C.F. XXXXXX, (conduttore), della durata di anni 6 (dal 20/01/2015 al 19/01/2021 e rinnovato



automaticamente per altri 6 anni e canone mensile pattuito di € 2.100,00 (euro duemilacento/00) oltre IVA di cui 1.300,00 (milletrecento/00) a titolo di locazione per il sub 145 e di € 800,00 per la locazione del fondo di cui al sub 146.

Tutto ciò premesso e considerato, lo scrivente C.T.U., in ottemperanza al mandato ricevuto, precisa che i **canoni mensili** che il Sig. XXXXXX corrisponde alla Società eseguita rispettivamente pari a:

€ 10.050,00 in base al contratto di locazione di cui al punto a) sopra riportato (avente prossima scadenza il 31/08/2026 e possibilità di disdetta da effettuarsi entro 6 mesi prima della scadenza, ovvero il 28/02/2026);

€ 2.100,00 in base al contratto di locazione di cui al punto b) sopra riportato ((avente prossima scadenza il 19/01/2027 e possibilità di disdetta da effettuarsi entro 6 mesi prima della scadenza, ovvero il 19/07/2026) **risultano congrui**.

Le ragioni di quanto qui affermato trovano ampio supporto nelle risultanze derivanti dalle seguenti n. 2 distinte "procedure" valutative:

- 1) valutazione diretta dei canoni sul mercato immobiliare con il metodo sintetico/comparativo;
- 2) valutazione del canone minimo ai fini fiscali.

Di seguito le singole evidenze:

1) Valutazione canone di locazione con metodo sintetico comparativo

Un metodo utilizzabile per la determinazione del valore di locazione degli immobili che costituiscono il LOTTO 2 oggetto di stima e dei contratti sopra richiamati ovvero censiti rispettivamente:

- per il contratto a) al Foglio 16, mapp. 967 subalterni 8, 9, 10, 11, 141, 142 (oggi fusi nell'unico sub. 144) e subalterni n. 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82;
- per il contratto b) al Foglio 16, mapp. 967 subalterni 145 e 146;

consiste nel procedimento sintetico comparativo. Tale metodo prevede di dover comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i canoni di mercato.

Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, tenuto conto della destinazione d'uso (artigianale/industriale per il sub 144 e commerciale per i sub 145 e 146), della disposizione planimetrica e delle relative aree comuni di pertinenza, nonché lo stato di conservazione e di manutenzione, dunque, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto.

Con le opportune analisi comparative, conseguentemente, ha potuto rilevare valori di locazione paria a:

- circa **7,00 €/mq** per immobili a destinazione d'uso artigianale/industriale in buona condizione (importo che aumenta se le dimensioni dell'immobile oggetto di locazione risultano inferiori ai 500 mq);
- circa **5,00 €/mq** per i posti auto in autorimessa;
- circa **10,00 €/mq** per immobili a destinazione d'uso commerciale per immobili con superfici inferiori a quella dei beni staggiti, in stato di conservazione normale.

Applicando detti importi alle rispettive consistenze si ottengono i seguenti valori di locazione:

contratto a)

Identificazione IMMOBILE	Superficie (ragguagliata)	Valori unitari locazione (€/mq x mese)	Valore locazione mensile per singolo immobile
Foglio 16, mapp. 967, subalterno 144	759,10	7,00	5.313,70 €
Foglio 16, mapp. 967, subalterno 68	15,60	5,00	78,00 €
Foglio 16, mapp. 967, subalterno 69	15,60	5,00	78,00 €
Foglio 16, mapp. 967, subalterno 70	15,60	5,00	78,00 €



Foglio 16, mapp. 967, subalterno 71	15,60	5,00	78,00 €
Foglio 16, mapp. 967, subalterno 72	15,60	5,00	78,00 €
Foglio 16, mapp. 967, subalterno 73	15,60	5,00	78,00 €
Foglio 16, mapp. 967, subalterno 74	15,60	5,00	78,00 €
Foglio 16, mapp. 967, subalterno 75	15,60	5,00	78,00 €
Foglio 16, mapp. 967, subalterno 76	15,60	5,00	78,00 €
Foglio 16, mapp. 967, subalterno 77	15,60	5,00	78,00 €
Foglio 16, mapp. 967, subalterno 78	15,60	5,00	78,00 €
Foglio 16, mapp. 967, subalterno 79	15,60	5,00	78,00 €
Foglio 16, mapp. 967, subalterno 80	15,60	5,00	78,00 €
Foglio 16, mapp. 967, subalterno 81	15,60	5,00	78,00 €
Foglio 16, mapp. 967, subalterno 82	15,60	5,00	78,00 €
Canone mensile complessivo	6.483,70 € ^{1.501,20 €}		

contratto b)

Identificazione IMMOBILE	Superficie (ragguagliata)	Valori unitari locazione (€/mq mese)	Valore locazione mensile per singolo immobile
Foglio 16, mapp. 967, subalterno 145	89,50	10,00	895,00 €
Foglio 16, mapp. 967, subalterno 146	77,30	10,00	773,00 €
Canone mensile complessivo	1.668,00 € ^{1.501,20 €}		

2) Valutazione canone minimo ai fini fiscali:

L'Amministrazione non provvede in automatico ad esercitare l'azione di accertamento, né ai fini dell'imposta di registro né ai fini delle imposte sui redditi, quando la base imponibile risultante dal contratto di locazione di una unità immobiliare risulta superiore a certe soglie.

Per l'imposta di registro non è soggetto ad accertamento il canone di locazione, relativo ad immobili iscritti in catasto con attribuzione di rendita, che risulti stabilito (contrattualmente) in misura non inferiore al 10% del "valore dell'immobile", come risulta calcolato ai sensi dell'articolo 52, comma 4, del D.P.R. n. 131/1986. (Relativamente alle imposte sui redditi l'Agenzia delle Entrate non provvede all'accertamento automatico qualora i redditi di fabbricati, derivanti da locazione, siano stati dichiarati in misura non inferiore ad un



importo corrispondente al maggiore tra il canone di locazione risultante dal contratto (ridotto del 15%) e il 10 % del valore dell'immobile).

Per "valore dell'immobile" si intende la rendita catastale opportunamente rivalutata e moltiplicata per i coefficienti indicati dal D.P.R. n. 131/86 (e ss.mm.ii.) in funzione della destinazione dell'immobile (es. abitazione, negozio, etc.), come meglio illustrato nei calcoli riportati nella seguente tabella, dai quali deriva che i canoni di locazione **minimi** ai fini fiscali per i beni staggiati che costituiscono il **LOTTO 2**, oggetto dei due contratti risultano pari ai valori sotto indicati:

- per il contratto a) complessivamente a **6.610,82 € per gli immobili** censiti con i subalterni 8, 9, 10, 11, 141, 142 (oggi fusi nell'unico sub. 144) e subalterni n. 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82;
- per il contratto b) complessivamente a **1.653,85 € per gli immobili** censiti con i subalterni 145 e 146;

Contratto a)

Identificazione IMMOBILE	Categoria catastale	Rendita	Coefficiente moltiplicatore (D.P.R. 131/86 e ss.mm.ii.)	Valore catastale del singolo immobile
Foglio 16, mapp. 967, subalterno 144	D/8	11.422,00 €	63	719.586,00 €
Foglio 16, mapp. 967, subalterno 68	C/6	41,26 €	126	5.198,76 €
Foglio 16, mapp. 967, subalterno 69	C/6	38,84 €	126	4.893,84 €
Foglio 16, mapp. 967, subalterno 70	C/6	38,84 €	126	4.893,84 €
Foglio 16, mapp. 967, subalterno 71	C/6	38,84 €	126	4.893,84 €
Foglio 16, mapp. 967, subalterno 72	C/6	38,84 €	126	4.893,84 €
Foglio 16, mapp. 967, subalterno 73	C/6	38,84 €	126	4.893,84 €
Foglio 16, mapp. 967, subalterno 74	C/6	38,84 €	126	4.893,84 €
Foglio 16, mapp. 967, subalterno 75	C/6	38,84 €	126	4.893,84 €
Foglio 16, mapp. 967, subalterno 76	C/6	38,84 €	126	4.893,84 €
Foglio 16, mapp. 967, subalterno 77	C/6	38,84 €	126	4.893,84 €
Foglio 16, mapp. 967, subalterno 78	C/6	38,84 €	126	4.893,84 €
Foglio 16, mapp. 967, subalterno 79	C/6	38,84 €	126	4.893,84 €
Foglio 16, mapp. 967, subalterno 80	C/6	38,84 €	126	4.893,84 €
Foglio 16, mapp. 967, subalterno 81	C/6	38,84 €	126	4.893,84 €
TOTALE				793.298,52 €



LOTTO 2 - parte - Foglio 16, mapp. 967, subalterni 8, 9, 10, 11, 141, 142 (oggi fusi nell'unico sub. 144) e subalterni n. 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82		
Valore minimo canone annuo di locazione (10% del valore catastale complessivo)	€793.298,52 € x 0,10)	79.329,85 €
Canone mensile minimo ai fini fiscali	(79.329,85 €/ 12)	6.610,82 €

Contratto b)

Identificazione IMMOBILE	Categoria catastale	Rendita	Coefficiente moltiplicatore (D.P.R. 131/86 e ss.mm.ii.)	Valore catastale del singolo immobile
Foglio 16, mapp. 967, subalterno 145	C/1	2.532,50 €	42,84	108.492,30 €
Foglio 16, mapp. 967, subalterno 145	C/1	2.100,12 €	42,84	89.969,14 €
TOTALE				198.461,44 €

LOTTO 2 -parte- Immobili Foglio 16, mapp. 967, subalterni 145 e 146		
Valore minimo canone annuo di locazione (10% del valore catastale complessivo)	(€198.461,44 € x 0,10)	19.846,14 €
Canone mensile minimo ai fini fiscali	(€19.846,14 €/ 12)	1.653,85 €

Come sopra dimostrato, dunque, i canoni mensili rispettivamente pari ad **€ 10.050,00** ed **€ 2.100,00** che il Sig. XXXXXX corrisponde alla Società eseguita in base ai contratti di locazione sopra indicati, siano ben superiori ai valori determinati con le modalità di verifica sopra illustrate e pertanto **non possono essere considerati vili Per le ragioni sopra illustrate, quindi, tali contratti risultano congrui** e opponibili alla Procedura e, conseguentemente, gli immobili verranno **valutati nel loro stato di occupati**.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**- Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;**

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 08/05/2008 ai nn. 7948/1803; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 23/05/2008 ai nn. **R.G.5500/R.P.3632;**

La sopradescritta formalità ovvero ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato il 08-05-2008 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 23-05-2008 R.P. 3632/R.G. 5500 sui beni di seguito elencati ubicati in Via XXXXXXXX e censiti nel N.C.E.U.:



Unità negoziale 1

- 1) F. 16, mapp. 598 sub 2, fabbricato;

Unità negoziale 2

- 1) F. 16, mapp. 860 fabbricato in corso di costruzione;
- 2) F. 16, mapp. 831, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 3) F. 16, mapp. 832, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 4) F. 16, mapp. 858, sub 1, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 5) F. 16, mapp. 858, sub 2, mapp. 859, sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 6) F. 16, mapp. 862, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 7) F. 16, mapp. 836, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 8) F. 16, mapp. 840, sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 9) F. 16, mapp. 841, sub 1, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 10) F. 16, mapp. 888, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 11) F. 16, mapp. 844, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 12) F. 12, mapp. 325, F16 mapp. 868, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 13) F. 12, mapp. 324, F16 mapp. 865, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 14) F. 12, mapp. 322, F. 12, mapp. 323, F16 mapp. 864, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 15) N.C.T. F. 12, mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare

Unità negoziale 3

- 1) F. 16, mapp. 871 sub 2 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 4

- 1) F. 16, mapp. 845, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 846, EU - ENTE URBANO, consistenza //;

Unità negoziale 5

- 1) F. 16, mapp. 852, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 851, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 870 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 4) N.C.T. F. 12, mapp. 320, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare

Unità negoziale 6

- 1) F. 16, mapp. 371 SUB 3, FABBRICATO, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 729, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 77 are;
- 4) N.C.T. F. 16, mapp. 730, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 82 are;
- 5) N.C.T. F. 17, mapp. 1183, TERRENO, consistenza 2 ettari 84 are;
- 6) N.C.T. F. 17, mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 ettari 37 are;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 8) N.C.T. F. 17, mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 ettari 11 are;

Unità negoziale 7

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 839 sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 842, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 887, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 8

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 834, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 861, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 9



- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 866, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 850, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 10

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 863, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 838, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 11

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 869, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 relativamente alle unità negoziali n. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, e per l'intero diritto di proprietà superficiaria 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 3, contro i seguenti soggetti:

Soggetto n. 1: XXXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Soggetto n. 2: XXXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Soggetto n. 3: XXXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 4: XXXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX - Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3;

Soggetto n. 5: XXXXXXXX. Sede CARRARA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 10 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 6: XXXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2;

Soggetto n. 7: XXXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 -

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 -

Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/3 -

Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 09/05/2008 ai nn. 7948/1803; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 30/06/2008 ai nn. **R.G.6974/R.P.4612;**

La sopradescritta formalità ovvero ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato il 09-05-2008 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 23-05-2008 R.P. 3632/R.G. 5500 (sui medesimi beni e soggetti a favore e contro) *“a rettifica della precedente nota di trascrizione (ovvero del 23/05/2008 - Registro Particolare 3632 Registro Generale 5500) nella quale è stata erroneamente indicata la data (n.d.r. 08-05-2008 anziché la data corretta 09-05-2008) dell'atto cui si riferisce il numero di repertorio, fermi ed integri rimanendo tutti gli altri patti e condizioni contenuti nell'atto in oggetto”*. (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

- Descrizione onere: 1 - CONVENZIONE EDILIZIA; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 08/09/2005 ai nn. 1859; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 06/10/2005 ai nn. **R.G.10805/R.P.6737;**



La sopradescritta formalità ovvero CONVENZIONE EDILIZIA stipulata il 08/09/2005 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 1859 risulta trascritta il 06/10/2005 R.P. 6737/R.G. 10805 sui beni di seguito elencati ubicati in XXXXXXXX internamente alla XXXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, 372, 598/P, 349, 350, 351, 703/P, FOGLIO. 17 mappali 983, 985, 101, Foglio 12 mappali 82/P, 83/P, 138/P, a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 contro i seguenti soggetti: XXXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: MODIFICA A CONVENZIONE;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 27/10/2009 ai nn. 8764/2344; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **26/11/2009** ai nn. **RG 12170/RP 8435;**

La sopradescritta formalità ovvero MODIFICA A CONVENZIONE stipulato il 27-10-2009 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 26-11-2009 R.P. 8435/R.G. 12170 sui beni di seguito elencati ubicati in XXXXXXXX internamente alla XXXXXXXX e censiti nel N.C.E.U.:

Unità negoziale 1

- 1) F. 16, mapp. 844, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 888, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 840, sub 2, e, mapp. 841, sub 2, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza //;

Unità negoziale 2

- 1) F. 16, mapp. 325, F16 mapp. 867 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 3

- 1) F. 16, mapp. 813, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 814, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 815, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 4) F. 16, mapp. 816, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 5) F. 16, mapp. 826, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 6) F. 16, mapp. 598, F2 - UNITÀ COLLABENTI, consistenza //;
- 7) F. 16, mapp. 832, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 8) F. 16, mapp. 867 sub 1, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 9) F. 16, mapp. 858 sub 2, e mapp. 858 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 10) F. 16, mapp. 810, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 11) F. 16, mapp. 865, sub 1, e f. 12 mapp. 324, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 12) N.C.T. F17, mapp. 1184, TERRENO, consistenza 1 are 9 centiare;
- 13) N.C.T. F12, mapp. 304, TERRENO, consistenza 50 centiare;
- 14) N.C.T. F12, mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare;

Unità negoziale 4

- 1) F. 16, mapp. 845, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 846, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 5

- 1) F. 16, mapp. 371 sub 3, F2 - UNITÀ COLLABENTI, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 729, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 77 are;
- 4) N.C.T. F. 16, mapp. 730, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 82 are;
- 5) N.C.T. F. 17, mapp. 1183, TERRENO, consistenza 2 ettari 84 are;
- 6) N.C.T. F. 17, mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 ettari 37 are;



- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 8) N.C.T. F. 17, mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 9) N.C.T. F. 17, mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 ettari 11 are;
- Unità negoziale 6
- 1) F. 16, mapp. 869, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- Unità negoziale 7
- 1) F. 16, mapp. 851, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 852, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 870, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 4) F. 17, mapp. 1194, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare;
- 5) F. 12, mapp. 320, TERRENO, consistenza 6 are 66 centiare
- Unità negoziale 8
- 1) F. 16, mapp. 860, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 858, sub 1, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 831, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- Unità negoziale 9
- 1) F. 16, mapp. 871 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza //;
- Unità negoziale 10
- 1) F. 16, mapp. 834, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 861 sub 1, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 861 sub 9, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2,5 vani;
- 4) F. 16, mapp. 861 sub 10, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 5) F. 16, mapp. 861 sub 11, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 6) F. 16, mapp. 861 sub 12, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 4 vani;
- 7) F. 16, mapp. 861 sub 13, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 4 vani;
- 8) F. 16, mapp. 861 sub 14, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 9) F. 16, mapp. 861 sub 15, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 10) F. 16, mapp. 861 sub 16, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2,5 vani;
- Unità negoziale 11
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 19, E - ENTE COMUNE, consistenza //;
- Unità negoziale 12
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 21, C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 18 mq;
- 2) F. 16, mapp. 861 sub 22, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 154 mq;
- 3) F. 16, mapp. 861 sub 23, E - ENTE COMUNE, consistenza //;
- Unità negoziale 13
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 20, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 18 mq;
- Unità negoziale 14
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 18, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 18 mq;
- Unità negoziale 15
- 1) F. 16, mapp. 862, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 836, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- Unità negoziale 16
- 1) F. 16, mapp. 863, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 838, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- Unità negoziale 17
- 1) F. 16, mapp. 842, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 887, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 839, sub 2, e, mapp. 841, sub 2, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza //;



Unità negoziale 18

- 1) F. 16, mapp. 850, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 866 sub 2 C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 30 mq //;
- 3) F. 16, mapp. 866 sub 3 D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 158 mq //;
- 4) F. 16, mapp. 866 sub 2, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 158 mq //;

Unità negoziale 19

- 1) F. 16, mapp. 866 sub 4, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 20

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 4 D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 861 sub 17, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 30 mq //;

Unità negoziale 21

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 6, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 22

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 6, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 23

- 1) F. 12, mapp. 322 e 323, F. 16, mapp. 864, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza;
- 2) F. 16, mapp. 868, F. 12, mapp. 325, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 relativamente alle unità negoziali n. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 2, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 23, 1, 11, 19, 21 e 22, e per l'intero diritto di proprietà superficaria 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 9,

contro i seguenti soggetti:

Soggetto n. 7: XXXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXXX:

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;

Soggetto n. 2: XXXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXXX:

- Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 3: XXXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2

Soggetto n. 4: XXXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1

Soggetto n. 5: XXXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.10 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n.11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;
- Relativamente all'unità negoziale n.21 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;
- Relativamente all'unità negoziale n.22 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;

Soggetto n. 6: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 12 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 7: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 13 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO



Soggetto n. 8: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 14 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 9: XXXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.15 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 10: XXXXXXXX. Sede CARRARA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.16 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 11: XXXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.17 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 12: XXXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.18 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

- Relativamente all'unità negoziale n.19 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di -;

- Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;

Soggetto n. 13: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 20 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI

- Relativamente all'unità negoziale n. 21 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 14: XXXXXXXX. Sede SIENA (SI) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.23 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

- Relativamente all'unità negoziale n.7 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2;

- Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;

- Relativamente all'unità negoziale n.2 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 15: XXXXXXXX. Sede BOLOGNA (BO) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: 1) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7589/1579; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn.

R.G.13326/R.P.8256;

La sopradescritta formalità ovvero COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO stipulata il 05/11/2007 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 7589/1579 risulta trascritta il 09/11/2007 R.P. 8256/R.G. 13326 sui beni di seguito elencati ubicati internamente alla XXXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, N.C.E.U. (fondo servente) Foglio 16 mappali 598 sub 2, 831, 832, 836, 838, 842, 843, 844, 845, 846, 850, 851, 852, 860, 863, 839, 840, 841, 864 graffato ai mappali 322 Foglio 12, e 323 Foglio 12, Foglio 16 mappale 865 graffato al mappale 324 Foglio 12, Foglio 16 mappale 866, 867 sub 1, 867 sub 2, 869, Foglio 16 mappale 868 graffato al mappale 325 Foglio 12, Foglio 16 mappali 858 sub 1, 858 sub 2 graffato al mappale 859 sub 2, Foglio 16 mappale 870, 862, 810, 871 sub 2, N.C.T. Foglio 11 mappali 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 320 (fondi dominanti) a favore di XXXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXXX e di XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX per il diritto servitù di passaggio pedonale e carrabile contro XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: 2) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7589/1579;



Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. R.G.13327/R.P.8257; La sopradescritta formalità ovvero COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO stipulata il 05/11/2007 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 7589/1579 risulta trascritta il 09/11/2007 R.P. 8257/R.G. 13327 sui beni di seguito elencati ubicati internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, N.C.E.U. (fondo servente) Foglio 16 mappali 831, 834, 861, 598 sub 2, 831, 832, 836, 838, 842, 843, 844, 845, 846, 850, 851, 852, 860, 863, 839, 840, 841 sub 1, 864, graffata con le particelle 322 e 323 del foglio 12, Foglio 16 mappale 865, graffata con la particella 324 del foglio 12, Foglio 16 mappale 866, 867 sub 1, 867 sub 2, 869, Foglio 16 mappale 868, graffato con la mappale 325 del foglio 12, 858 sub 1, 858, subalterno 2, graffato con la mappale 859, subalterno 2, mappale 870, 862, 810, 871 sub 2, N.C.T. Foglio 12 mappali 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 320 (fondi dominanti), a favore di XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX e di XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto servitù di passaggio tubazioni interrato contro XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

1) **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXX contro, XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) C.F. XXXXXXX;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 12/10/2006 ai nn. 6693/1023; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 20/10/2006 ai nn. **R.G.13558/R.P.2555**;

Note:

Ipoteca in favore di XXXXXXX, con sede in Lucca (LU), C.F. XXXXXXX, domicilio ipotecario eletto XXXXXXX, contro XXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di Montignoso (MS) in XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato;
- 2) mapp. 598 sub 1, fabbricato;
- 3) mapp. 808, fabbricato;

e nel N.C.T. al Foglio 16:

- 4) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 5) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;
- 6) mapp. 598, EU - ENTE URBANO, consistenza 29 are 32 centiare;
- 7) mapp. 802, EU - ENTE URBANO, consistenza 68 centiare;
- 8) mapp. 803, EU - ENTE URBANO, consistenza 63 are 23 centiare;
- 9) mapp. 804, EU - ENTE URBANO, consistenza 8 are;
- 10) mapp. 805, EU - ENTE URBANO, consistenza 75 are 38 centiare;
- 11) mapp. 806, EU - ENTE URBANO, consistenza 30 are 2 centiare;
- 12) mapp. 807, EU - ENTE URBANO, consistenza 13 are 67 centiare;
- 13) mapp. 808, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 13 are 95 centiare;
- 14) mapp. 809, EU - ENTE URBANO, consistenza 11 are 67 centiare;
- 15) mapp. 810, EU - ENTE URBANO, consistenza 25 centiare;
- 16) mapp. 811, EU - ENTE URBANO, consistenza 6 are 46 centiare;
- 17) mapp. 813, EU - ENTE URBANO, consistenza 9 centiare;
- 18) mapp. 814, EU - ENTE URBANO, consistenza 2 centiare;
- 19) mapp. 815, EU - ENTE URBANO, consistenza 5 centiare;
- 20) mapp. 816, EU - ENTE URBANO, consistenza 16 centiare;
- 21) mapp. 826, TERRENO, consistenza 1 are 99 centiare;

al Foglio 17:



- 22) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 23) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 24) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 25) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;
- 26) mapp. 1182, TERRENO, consistenza 64 centiare;
- 27) mapp. 1184, TERRENO, consistenza 1 are 9 centiare;
- 28) mapp. 1186, TERRENO, consistenza 2 are 49 centiare;
- 29) mapp. 1193, TERRENO, consistenza 5 are 68 centiare;
- 30) mapp. 1194, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare;

al Foglio 12:

- 31) mapp. 301, TERRENO, consistenza 7 are 30 centiare;
- 32) mapp. 302, TERRENO, consistenza 4 are;
- 33) mapp. 303, TERRENO, consistenza 16 are 93 centiare;
- 34) mapp. 304, TERRENO, consistenza 50 centiare;
- 35) mapp. 305, TERRENO, consistenza 4 ettari 50 are;
- 36) mapp. 306, TERRENO, consistenza 2 are 30 centiare;
- 37) mapp. 307, TERRENO, consistenza 3 are 80 centiare;
- 38) mapp. 308, TERRENO, consistenza 14 are 24 centiare;
- 39) mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare;
- 40) mapp. 310, TERRENO, consistenza 3 ettari 42 are 60 centiare;
- 41) mapp. 311, TERRENO, consistenza 9 centiare;
- 42) mapp. 312, TERRENO, consistenza 19 are 95 centiare;
- 43) mapp. 313, TERRENO, consistenza 1 centiare;

dai quali traggono origine i beni oggetto della procedura individuati nei Lotti da 1 a 23.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00, importo capitale: € 7.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.864%, durata 13 anni (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

A margine della sopracitata iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

1a) con ANNOTAZIONE presentata il 24/01/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 160 Registro generale n. 971 mediante atto dal Notaio VILLARI Marzio in Seravezza (LU) del 19/09/2007 n. rep 47787/9442, vengono liberati dalla sopracitata formalità Numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006 i seguenti beni censiti al NCEU al F, 16 mapp. 861 Fabbricato in corso di costruzione e mapp 834 ente urbano. Valore degli immobili liberati € 640.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1b) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro Particolare 297 Registro Generale 1634, mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007 n. rep. 7588/1578, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) internamente alla XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato in corso di costruzione; e nel N.C.T. al Foglio 16:
 - 2) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
 - 3) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;
- al Foglio 17:
- 4) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
 - 5) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
 - 6) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
 - 7) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;

Valore degli immobili liberati € 3.500.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1c) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 298 Registro generale n. 1635 mediante scrittura privata



con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007 n. rep. 7591/1581, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX e ivi censito nel N.C.E.U., F. 16 mappali 863 (fabbricato in corso di costruzione) e 838 (ente urbano). Valore degli immobili liberati € 493.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1d) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 299 Registro generale n. 1636 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/11/2007 n. rep. 7594/1584, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 869 (fabbricato in corso di costruzione) e 870 (fabbricato in corso di costruzione), 852 (ente urbano) e nel N.C.T., F. 16 mappali 851, 1194 e 320. Valore degli immobili liberati € 471.500,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1e) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 300 Registro generale n. 1637 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/11/2007 n. rep. 7597/1587, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 866 (fabbricato in corso di costruzione), 850 (ente urbano), 845 (ente urbano), 846 (ente urbano), Valore degli immobili liberati € 570.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1f) con ANNOTAZIONE presentata il 08/07/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1032 Registro generale n. 7273 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 21/02/2008 n. rep. 7819/1720, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 839 (fabbricato in corso di costruzione), 842 (ente urbano) e 887 (ente urbano). Valore degli immobili liberati € 610.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1g) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1716 Registro generale n. 12958 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2008 n. rep. 8099/1898, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 598 sub 2, 807, 813, 814, 815, 816, 826, 810, 871 sub 1, 867 sub 1, 803, 806, 809. 811, 858 sub 2 graffato al mappale 859 sub 2, 832 871 sub 2 e nel N.C.T. F.17 mappali 1184, 1182, 1186, 1193, F. 12 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 308, 306, 302, 311 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

1h) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA Registro particolare n. 1717 Registro generale n. 12959 mediante atto notarile del Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2008 n. rep. 8099/1898, per frazionamento in quota (formalità di riferimento numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006):

- frazione € 2.050.000,00 (capitale € 1.025.000,00) F. 16 mappali 862, 836;
- frazione € 620.000,00 (capitale € 310.000,00) F. 16 mappali 840, 888;
- frazione € 1.304.000,00 (capitale € 652.000,00) F. 16 mappali 841, 844;
- frazione € 440.134,02 (capitale € 220.067,01) F. 16 mappali 865 graffato al mappale 324 F. 12;
- frazione € 470.000,00 (capitale € 235.000,00) F. 16 mappali 864 graffato ai mappali 322 e 323 F. 12;
- frazione € 2.190.000,00 (capitale € 1.095.000,00) F. 16 mappale 868 graffato al



mappale 325 F. 12, F. 16 mappale 867 sub 2;

- frazione € 2.000.000,00 (capitale € 1.000.000,00) F. 16 mappali 860, 831, 858 sub 1, 871 sub 2; (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

1i) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1719 Registro generale n. 12961 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 16/09/2008 n. rep. 8150/1931, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 840 sub 2, 888, 841 sub 1 e 844.

Valore degli immobili liberati € 1.924.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1l) con ANNOTAZIONE presentata il 20/01/2009 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 99 Registro generale n. 708 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 21/10/2008 n. rep. 8217/1966, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 862 e 836,

Valore degli immobili liberati € 2.050.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1m) con ANNOTAZIONE presentata il 17/02/2010 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1554 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 27/03/2009 n. rep. 8435/2111, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 12 mappale 322 graffato ai mappali 323 F 12 e 864 F. 16, F16 mappali 867 sub 2 e 868, F. 12 mappale 325.

Valore degli immobili liberati € 2.660.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1n) con ANNOTAZIONE presentata il 06/08/2014 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1554 con atto del Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 07/07/2014 n. rep. 11318/4143, viene trascritto atto aggiuntivo a contratto di mutuo ipotecario/fondario numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006 a favore di XXXXXXXX con sede in LUCCA (LU), Codice fiscale XXXXXXXX e contro XXXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXXX;

1o) con ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2017 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1045 Registro generale n. 7223 a mezzo di atto giudiziario del 23/06/2017 n. rep. 302/2017 vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXXX n. 77 ivi censiti rispettivamente nel N.C.E.U. F. 16 mapp. 860 e 871 sub 2 e nel N.C.T. al F. 16 mappale 858 sub 1 e F. 16 mappale 831 (ndr. correttamente censiti al NCEU)

- ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1187 Registro generale n. 9792 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1188 Registro generale n. 9793 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 12/09/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1340 Registro generale n. 10896 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 11/10/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1677 Registro generale n. 12068 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1717 Registro generale n. 12959 per FRAZIONAMENTO IN QUOTA

INTEGRAZIONE A CERTIFICAZIONE NOTARILE

1p) con ANNOTAZIONE presentata il 08/11/2022 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 944 Registro generale n. 11324 a mezzo di atto giudiziario



del 23/09/2022 n. rep. 383 vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXX n. 77 ivi censiti rispettivamente nel N.C.E.U. F.16 mappale 845, 846, 865 graffato al mappale 324 F. 12;

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXX contro XXXXXXX; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7590-1580; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. **R.G.13328/R.P.3113**; Note:

Ipoteca in favore di XXXXXXX. con sede FIRENZE (FI) C.F. XXXXXXX, domicilio ipotecario eletto MONTIGNOSO, VIA ROMA N.77, contro XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di Montignoso (MS) internamente alla XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato in corso di costruzione; e nel N.C.T. al Foglio 16;
- 2) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare; al Foglio 17:
- 4) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 5) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 6) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 7) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;

dai quali traggono origine i beni oggetto della procedura.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00, importo capitale: € 7.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.95%, durata 3 anni e 25 giorni.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

Con ANNOTAZIONE presentata il 13/06/2011 Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA presso il Registro particolare n. 744 Registro generale n. 5224 è stato modificato il contratto di mutuo edilizio

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di XXXXXXX contro XXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di UNEP DEL TRIBUNALE DI MASSA in data 08/03/2021 ai nn. 370/2021 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **17/03/2021** ai nn. R.G.2426/R.P.1944;

Con tale atto viene pignorato da parte di XXXXXXX, con sede in NAPOLI (NA), C.F. XXXXXX il diritto di piena ed esclusiva proprietà che la Società esecutata XXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX detiene sui beni oggetto della presente procedura ubicati nel Comune di Montignoso (MS), in XXXXXXX e oggetto della procedura individuati nei Lotti da 1 a 23 Nella relativa nota di trascrizione si precisa che “*QUADRO A: l'atto di pignoramento immobiliare viene eseguito per un credito di euro 7.235.471,61 oltre interessi e spese. QUADRO C: XXXXXXX, attuale titolare del credito di XXXXXXX, elegge domicilio in Carrara (Ms), Viale XX Settembre 177/F2, presso l'Avv. XXXXXXX.* (cfr. Allegato 13 – Nota di trascrizione).

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Cfr. Allegato 16.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.464,73. Come illustrato nella tabella di cui all'Allegato 16 (a cui si rimanda integralmente) relativamente agli immobili che compongono il Lotto 2, il residuo da pagare per le annualità 2021 e 2022 è pari a € 1.464,73

Millesimi di proprietà:

sub 144	166,43
sub 145	20,87
sub 146	16,28
sub 68	0,12
sub 69	0,12
sub 70	0,12
sub 71	0,12
sub 72	0,12
sub 73	0,12
sub 74	0,12
sub 75	0,12
sub 76	0,12
sub 77	0,12
sub 78	0,12
sub 79	0,12
sub 80	0,12
sub 81	0,12
sub 82	0,12

Per complessivi 205,38 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Alla data di redazione della presente non risultano ancora funzionanti gli ascensori di cui appare dotato l'edificio ove si colloca il compendio staggito. Il piano terra, inoltre, risulta rialzato rispetto al livello dei parcheggi esterni, ed allo stesso si accede tramite n. 3 scalinate e n. 2 rampe. (Di queste ultime non risultano indicate a progetto le relative pendenze, né le stesse, conseguentemente, sono state verificate dallo scrivente CTU in sede di sopralluoghi).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Lo scrivente precisa che una parte del resede condominiale adibita a parcheggio comune all'interno della recinzione del complesso immobiliare, insiste su un tratto del corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina" di proprietà del Demanio Idrico Statale, e che, conseguentemente, da tale occupazione derivano oneri a carico del complesso edilizio in oggetto, ovvero oneri a cui, i vari condomini del medesimo complesso, dovranno farvi fronte pro-quota secondo le relative tabelle condominiali. Ai fini di una più corretta e approfondita comprensione di quanto qui evidenziato nonché delle ulteriori possibili connesse conseguenze, si rimanda integralmente alla specifica nota prodotta al riguardo dalla Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord (a firma del Dirigente del settore, Ing. Enzo Di Carlo), allegata alla presente (cfr. Allegato 18). La necessità che la suddetta nota venga correttamente compresa e soppesata, deriva proprio dalle ulteriori importanti evidenze che dalla stessa emergono, quali:

- L'avvenuto rilascio della autorizzazione idraulica n. 472 del 14/09/2006 da parte della Provincia di Massa Carrara, con la quale venivano assentiti, in linea idraulica, i lavori aventi ad oggetto la "rettificazione e la tombinatura" del sopra richiamato corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina";
- La mancata conclusione dell'iter concessorio delle medesime opere idrauliche di cui sopra, ovvero l'attuale occupazione senza titolo delle relative aree del Demanio Idrico;
- L'entità dell'indennità annua di occupazione delle stesse (quantificate pari a circa € 4.200,00



dalla stessa Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord, nell'ambito delle proprie preliminari valutazioni);

- La ragionevole prossima attivazione dei necessari e conseguenti provvedimenti di polizia idraulica (sanzioni e richiesta di ripristino dello stato dei luoghi) nonché il recupero delle indennità pregresse di occupazione senza titolo, queste ultime quantificate pari a circa 23.500 € (salvo interessi e sanzioni ed ulteriori verifiche sul posto);
- Ragionevole probabilità che, a seguito di ulteriori indagini/verifiche e a conclusione di apposito iter istruttorio portati avanti dal medesimo Settore, vengano richiesti/imposti interventi che riducano la lunghezza del tratto tombato con ripristino del corso d'acqua a cielo aperto, il tutto al fine di rendere compatibile i lavori di tombatura già svolti (ovvero legittimati con la sopra richiamata autorizzazione idraulica) con le attuali norme vigenti l'uso dell'area di che trattasi di proprietà del Demanio.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Cfr. Allegato 16

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **05/11/2007 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marvaso Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007, ai nn. 7589/1579; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **09/11/2007**, ai nn. **RG 13325/ RP 8255**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Soc. XXXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS), XXXXXXXX ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 371, 729, 730, Foglio 17, particelle 1183, 101, 1192, 1185, 1181, e N.C.E.U. Foglio 16 particella 371 sub 3.

Nella nota di trascrizione viene riportato che " *le unità immobiliari in oggetto sono state vendute ed acquistate a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ben noto ed accettato dalla parte acquirente, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, con tutti gli annessi, diritti, obblighi, azioni, ragioni, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti, con particolare riguardo alla servitù attiva di passaggio pedonale e carrabile, di cui all'atto a rogito di notaio carlo cardì cigoli di carrara in data 19 febbraio 1999 rep.n.24973, debitamente registrato e trascritto a massa il 23 febbraio 1999 al n.955 di formalità; atto che la parte acquirente, ha dichiarato di ben conoscere ed al quale le parti fanno pieno riferimento intendendosi qui integralmente riportato e trascritto; nonché' con la comproprietà pro-quota degli spazi ed enti di natura comune e condominiale, quali risultano determinati dalla legge.*" (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal 14/10/2009 ad oggi (attuale proprietario).



In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio RICCETTI GIOVANNI in Livorno (LI), in data 14/10/2009, ai nn. 16997/10539; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **16/11/2009**, ai nn. **RG 11767/RP 8183**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato il XXXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Soc. XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS), loc. La Porta ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 732 e al Foglio 17, particelle 1187, 1188 e 1189.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Nella nota di trascrizione viene riportato che *"con l'atto che qui si trascrive, alle cui pattuizioni contenute e richiamate si fa espresso riferimento, i comparenti hanno anzitutto premesso, quale parte integrante e sostanziale dell'atto medesimo:*

1) in primo luogo, i comparisi XXXXXXX e XXXXXXX hanno dichiarato, con riferimento alla normativa in materia di dichiarazioni sostitutive, ed in particolare a quanto previsto dagli articoli 46 e 47 del d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000, consapevoli delle responsabilità e delle sanzioni penali stabilite dalla legge per le false attestazioni e le mendaci dichiarazioni, espressamente dichiarano:

b) di non aver subito condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;

b) di non essere stati interdetti o inabilitati;

c) di non aver in corso procedure per nessuno di tali stati;

d) che l'area di cui in appresso non ricade nel pubblico demanio marittimo, né sussistono rispetto ad essa vincoli di carattere storico, artistico, archeologico o paesaggistico-ambientale, e che pertanto detta area non è sottoposta a tutela ai sensi del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al decreto legislativo 490 del 29 ottobre 1999, ora sostituito dal decreto legislativo 42 del 22 gennaio 2004 e successive modificazioni;

2) che l'articolo 5 bis della legge 212 del primo agosto 2003, di conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 143 del 24 giugno 2003, testualmente prevede che "le porzioni di aree appartenenti al patrimonio e al XXXXXXX, escluso il demanio marittimo, che alla data di entrata in vigore del presente decreto risultino interessate dallo sconfinamento di opere eseguite entro il 31 dicembre 2002 su fondi attigui di proprietà altrui, in forza di licenze o concessioni edilizie o altri titoli legittimanti tali opere, e comunque sia quelle divenute area di pertinenza, sia quelle interne a strumenti urbanistici vigenti, sono alienate a cura della filiale dell'Agenzia del Demanio territorialmente competente mediante vendita diretta in favore del soggetto legittimato che ne faccia richiesta";

3) che la norma in questione detta tempi e modalità inerenti alla detta procedura di regolarizzazione;

4) che lo stato è proprietario di una striscia di terreno ubicata nel comune di Montignoso (MS), e rappresentata al vigente catasto terreni del suddetto comune al foglio 16, dalla particella 732, ed al foglio 17 dalle particelle 1187, 1188 e 1189, come meglio indicato in appresso;

5) che tale area risulta pertinenza, in quanto inserita all'interno della recinzione di tale immobile, del complesso edilizio in corso di costruzione su di un'area rappresentata al vigente catasto terreni del Comune di Montignoso al foglio 16, particelle 371 (ente urbano, di are 66 e centiare 03, senza redditi), 729 (relitto di strada, di are 01 e centiare 77, senza redditi), 730 (relitto di strada, di are 01 e centiare 82, senza redditi), ed al foglio 17, particelle 101 (incolto produttivo di classe unica, di are 04 e centiare 37, reddito dominicale euro 0,07 e reddito agrario euro 0,02), 1181 (pascolo di classe unica, di are 02 e centiare 11, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,03), 1183 (pascolo di classe unica, di are 02 e centiare 84, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,04), 1185 (pascolo di classe unica, di are 01 e centiare 57, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,02), e 1192 (incolto produttivo di classe unica, di are 03 e centiare 57, reddito dominicale euro 0,06 e reddito agrario euro 0,02), in forza del permesso di costruire numero 2433 rilasciato dal Comune di Montignoso in data 22 settembre 2005, a seguito di richiesta del 21 novembre



2003 n.12313, pratica edilizia 7533, delle sua variante presentata il 27 gennaio 2005, protocollo generale 1308/314, pratica edilizia 8003, dell'ulteriore variante in data 30 luglio 2008 permesso di costruire numero 2665, a seguito richiesta del 27 novembre 2007 numero 17279, pratica edilizia 9145, e della proroga rilasciata dal comune di Montignoso in data 24 dicembre 2008, a seguito di richiesta del 16 settembre 2003 numero 12830;

6) che l'area ricade in "zona territoriale omogenea d" ai sensi del decreto ministeriale 1444/1968.

7) che il "XXXXXX" con sede in Montignoso e distinto dal codice fiscale XXXXXXXX, con istanza datata 23 luglio 2007, pervenuta all' ufficio di Livorno in pari data ed ivi protocollata al numero 13808, ha presentata istanza di acquisizione, ai sensi della normativa sopra richiamata, dell'area di cui sopra;

8) che con atto ricevuto il 5 novembre 2007 dal Notaio Marco Marvaso di Serravezza, repertorio 7589, raccolta 1579, registrato a Pietrasanta l'8 seguente al numero 1826/1t e trascritto a massa il 9 novembre 2005 al numero 8255, detto consorzio ha ceduto l'area interessata di cui sopra alla qui costituita società a responsabilità limitata "XXXXXXX", la quale il 5 giugno 2009 ha presentato richiesta di subentro all'acquisto della ridetta area di cui sopra, ai sensi del già citato e sopra riportato articolo 5 bis, allegando la documentazione costituita dalla titolarità dell'opera (atto di compravendita in copia, denuncia di successione ecc...), e dalla citata concessione edilizia;

9) che la Provincia di Massa Carrara - area governo del territorio - servizio difesa del suolo - U. O.O. idraulica, con nota protocollo 19754 del 12 luglio 2008 ha confermato il parere favorevole di competenza alla sdemanializzazione dell'area di cui sopra al punto 4) ed oggetto del presente atto, comunicato con nota protocollo del 19574 del 12 luglio 2008, non riscontrando problematiche riguardanti all'equilibrio geostatico e geomorfologici, nè ritenendo che i terreni interessati siano coinvolti da particolari aspetti naturalistici o ambientali;

10) che sono stati regolarizzati da parte della costituita società a responsabilità limitata "XXXXXXX" i pagamenti pregressi attinenti all'occupazione dell'area per un periodo di anni cinque, nei confronti della Provincia Di Massa Carrara;

11) che la sede di Livorno della filiale toscana e umbra dell'AGENZIA DEL DEMANIO, verificati la sussistenza dei requisiti e il corretto assolvimento da parte della società acquirente in relazione agli adempimenti richiesti, ha ritenuto di poter procedere alla stipula dell'atto che qui si trascrive. ciò premesso ed approvato, l'Agenzia del Demanio, in nome e per conto del ministero dell'economia e delle finanze ha dichiarato di cedere, vendere e trasferire alla qui costituita Società a Responsabilità limitata "XXXXXXX" che come sopra rappresentata ha accettato di acquistare, una striscia di terreno posto in comune di Montignoso, località porta, esteso complessivamente circa metri quadri 506, o quanti essi siano perché' venduto a corpo e non a misura, e rappresentato coi relativi numeri di particella negli estratti telematici della mappa catastale che i comparenti hanno esaminato ed approvato, e che si sono allegati all'atto in oggetto sotto le lettere "a" e "b" per formarne parte integrante e sostanziale. i relativi dati catastali, dettagliatamente contenuti nel corpo dell'atto in oggetto, cui pertanto anche a questi fini si fa espresso rinvio, sono anche sinteticamente riportati al quadro b della presente nota di trascrizione. le parti hanno dichiarato che il prezzo, determinato in euro 23.276, è stato interamente soddisfatto con le modalità evidenziate in atto; conseguentemente, la parte venditrice ne ha rilasciato ampia quietanza, ha dichiarato di nulla più avere da pretendere per questa vendita, ed ha rinunciato all'iscrizione della relativa ipoteca legale. il rappresentante dell'ente venditore ha dichiarato che detto importo è stato imputato al capitolo 4003 (codice tributo 849t) dello stato di previsione dell'entrata per l'anno finanziario 2009. l'Agenzia del Demanio ha dichiarato che il bene immobile oggetto della presente compravendita è libero da pesi, vincoli, ipoteche e privilegi. salvo quanto previsto in atto, gli effetti giuridici del contratto decorrono da oggi ed inoltre tutte le imposte, nonché i tributi di qualsiasi specie o natura afferenti l'immobile compravenduto sono passati dalla data di stipula a carico della parte acquirente. l'Agenzia del Demanio, come sopra rappresentata dal Geometra XXXXXX, in adempimento a quanto disposto dall'art. 30 del D.P.R 380 del 6 giugno 2001, ha allegato all'atto in oggetto sotto la lettera "c" il certificato di destinazione urbanistica riguardante il terreno compravenduto, rilasciato dal comune di Montignoso in data 9 luglio 2009, ed ha dichiarato che da tale data a quella di stipula non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici. le spese dell'atto in oggetto e consequenziali sono a carico della parte acquirente. ad ogni effetto, le parti hanno eletto il proprio domicilio rispettivamente: l'Agenzia del Demanio presso la sede di Firenze della filiale toscana e umbria, in via laura



n.64; e la parte acquirente presso la propria sede in Montignoso, Via Vecchia Romana est n.66.”

(cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

N.d.R. Il XXXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXXX risulta titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, degli immobili sopra descritti e censiti al Foglio 16 particella 732 e Foglio 17, particelle 1187, 1188 e 1189, fin dal 27/03/1972

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal 28/12/1999 al 16/05/2002.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio MARTINELLI ROBERTO in Altopascio (LU), in data 28/12/1999, ai nn. 109743; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **10/01/2000**, ai nn. **165/141**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXX con sede in BRESCIA (BS) C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in fregio alla XXXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 16, particelle 371 sub 1 graffata alle particelle 372 sub 1 e 598, particella 371 sub 2, 372 sub 2, e N.C.T. Foglio 12 particella 82, 83, 95, 138, Foglio 16 particelle 350 e 351, Foglio 17 particelle 100, 104, 196, 567e 197.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal 16/05/2002 al 16/05/2002.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino in Massa, in data 16/05/2002, ai nn. 12622; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **24/05/2002**, ai nn. **RG 5105/RP 3662**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la XXXXXX con sede in Massa (MS), C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato in XXXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.T. Foglio 16 particella 101.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957 (derivante dal mappale 101), 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal 16/05/2002 al 05/11/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino in Massa, in data 16/05/2002, ai nn. 12626; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data 24/05/2002, ai nn. 3664/5107.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in XXXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 16, particelle 371 sub 2, 372 sub 2, 371 sub 1 graffato alla particella 372 sub 1 e 598, e nel N.C.T. Foglio 16 particella 371, 372, 598, 549, 350, 351, 983, 985, 101, 82, 83, 138 e 271.

Nella nota di trascrizione viene riportato che *“quanto venduto viene trasmesso nello stato di fatto in cui si trova, con le inerenti servitù attive e passive, accessioni e pertinenze e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza che il consorzio acquirente ha dichiarato di ben*



conoscere, con particolare riferimento alla servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita a favore della particella 598 del foglio 16 ed a carico dell'area confinante di proprietà della società "XXXXXX" contraddistinta dalla particella 33 del foglio 12 e da esercitarsi su di una striscia di terreno larga quattro metri che corre lungo tutto il confine con la strada comunale, a partire dall'incrocio con l'altro ramo di strada comunale che si dirige verso mare e fino al ponte sul canale, con atto a rogito del dott. Carlo Cardi Cigoli, Notaio in Carrara, del 19 febbraio 1999, rep. N. 24973/6357, reg.to a Carrara il giorno 8 marzo 1999 al n. 196 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara il 23 febbraio 1999 al n. 955 di formalità". (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730 (da cui deriva il mappale 703), 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal 18/06/2003 al 05/11/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Comune di Montignoso, in data 18/06/2003, ai nn. 2657; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data 18/07/2003, ai nn. RG 7461/RP 5066.

Note: In forza dell'atto pubblico amministrativo sopra menzionato il XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato nel Comune di Montignoso (MS), ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 703.

N.d.R." *La proprietà è pervenuta al Comune da tempo immemorabile*" (cfr. All. 14 - Atti di provenienza). Nella certificazione notarile viene specificato che " *Il Comune di Montignoso era proprietario del bene dal 27-03-1972*". Cfr. All. 10 - Certificazione notarile).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730 (da cui deriva il mappale 703), 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

7. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICHE RELATIVE A TUTTI I LOTTI (DA 1 A 23)

Numero pratica: 1) **Permesso di Costruire n 2433 del 22-09-2005 Pratica Ed. n.8003**

Intestazione: XXXXXXX (C.F. XXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella + altre ditte

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di edifici misti ad USO direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 4TR)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/11/2003 al n. di prot. 12313

Rilascio in data 22/09/2005 al n. di prot. 2433

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2010 al n. di prot. 18021

NOTE: Rilasciato a seguito di domanda presentata in data 21 novembre 2003, prot. gen. n° 12313, pratica edile n° 7533, e la successiva variante presentata in data 27 gennaio 2005, prot. gen. n° 1308/314 int., pratica edile n° 8003, dalla XXXXXXX (C.F. XXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, per la "realizzazione di edifici misti ad USO direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 4TR)", da realizzarsi su immobile distinto in catasto al fg. 12 mappali n. 82, 83, 138 e 271 (ex mappale n. 95), fg. 16 mappali n. 349, 350, 351, 371, 372, 598 e 703, fg. 17 mappali n. 101, 983 e 985, situato in XXXXXXX, secondo il progetto costituito da n. 52 tavole redatto dall'Ing. XXXXXXX, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al XXXXXXX, e dal Geom. XXXXXXX (C.F. XXXXXXX), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° XXXXXXX.



L'intervento riguardava le opere relative alla demolizione dei fabbricati esistenti meno uno, movimenti di terra, realizzazione di viabilità interna, muri di sostegno, area a verde pubblico (in accordo con il P.O.C. approvato), nonché la realizzazione di n. 8 fabbricati ad uso produttivo e n. 3 ad uso commerciale – direzionale.

Con particolare riferimento al compendio pignorato esso fa parte del "lotto 10" consistente in tre corpi di fabbrica e precisamente corpo "A", "B" e "C", composto da complessive 16 (sedici) unità immobiliari ad uso commerciale al piano terreno sulla XXXXXXX, numero 40 (quaranta) unità ad uso direzionale al piano primo e sottotetto, e numero 99 (novantanove) posti auto al piano seminterrato. A detto titolo edilizio ha fatto seguito la variante in corso d'opera n. 2665 rilasciata dal Comune di Montignoso in data 30 luglio 2008 di seguito meglio descritta.

Numero pratica: 2) Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 Pratica Ed. n. 9145

Intestazione: Sig. XXXXXX, residente in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, in qualità di Presidente della XXXXXX (C.F. XXXXXXX)

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005

Per lavori: "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005 per opere eseguite in difformità al P. di C. n° 2433 del 22 settembre 2005 e per la variante in c.o. al medesimo P. di C., relativo alla realizzazione di edifici misti ad uso direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)"

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 27/10/2007 al n. di prot. 17279/2753

NOTE: domanda presentata in data 27 novembre 2007, prot. gen. n° 17279/2753 int., e successive integrazioni, dal Sig. XXXXXX, residente in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, in qualità di Presidente della XXXXXX (C.F. XXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, per "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005 per opere eseguite in difformità al P. di C. n° 2433 del 22 settembre 2005 e per la variante in c.o. al medesimo P. di C., relativo alla realizzazione di edifici misti ad uso direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)", da realizzarsi in XXXXXXX, su immobile distinto in catasto al fg. 12 mappali n. 320, 322, 323, 324, 325, 309 e 313, fg. 16 mappali n° 598, 860, 831, 832, 858, 859, 871 sub 2, 834, 861, 862, 863, 836, 838, 839, 840, 841, 842, 844, 845, 846, 864, 865, 866, 850, 867, 852, 851, 868, 869, 870, 371, 729, 730, 810, 887 e 888, fg. 17 mappali n. 101, 1181, 1183, 1184, 1185, 1192 e 1194, ricadente in zona R7 ai sensi del vigente R.U., secondo il progetto redatto dall'Ing. XXXXXX), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al XXXXXX, e dal Geom. XXXXXX (C.F. XXXXXXX), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° XXXXXX

Numero pratica: 2.1) Variante finale del 11-12-09 Prot. 21982

Intestazione: //

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/12/2009 al n. di prot. 21982

Relativamente a detta pratica lo scrivente non ha reperito alcun documento specifico nell'ambito della documentazione visionata presso gli archivi comunali. Si rileva però che la stessa risulta citata ESCLUSIVAMENTE nelle tavole grafiche relative alla Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010

Numero pratica: 3) Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010

Intestazione: XXXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I. XXXXXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ultimazione opere esterne e modifica opere interne da realizzarsi in Via XXXXXXX, su Immobile così censito in Catasto Foglio 16 mappale 967

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/09/2010 al n. di prot. 15123

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2010 al n. di prot. 18021

NOTE:

Domanda presentata con Prot. 15123 del 15/09/2010 da XXXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I.



XXXXXX riguardante la Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010, relativa alla realizzazione dei seguenti lavori: ultimazione opere esterne e modifica opere interne da realizzarsi in Via XXXXXXXX, su Immobile così censito in Catasto Foglio 16 mappale 967.

Relativamente a detta pratica si precisa quanto segue:

- Con comunicazione dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montignoso Prot. 168 del 03-11-2010 la stessa veniva ritenuta completa a seguito dell'esame istruttorio;
- Con pratica n. Prot. 18021 del 8-11-2010 veniva presentata Certificazione di Agibilità relativa ai beni di cui ai subalterni dal 2 al 134 e dal 134 al 138 autorizzati con P.d.C n. 2433 del 22/09/2005, PdC 2665 del 30/07/2008 rilasciate a XXXXXX + altri e DIA n. del 15/09/2010 rilasciata a XXXXXXXX;
Di seguito si elencano ulteriori autorizzazioni che hanno interessato i beni staggiti, non visionate direttamente dallo scrivente CTU ma citate in atti di compravendita che hanno interessato immobili ubicati nello stesso compendio edilizio (N.d.R. LOTTO 10)
- Certificato di collaudo Prot. 18021 del 08-11-2010
- Certificato di Prevenzione Incendi prot.0001788 in data 12 febbraio 2010 dal Ministero dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Massa Carrara per l'autorimessa è stato rilasciato (citato nell'atto di compravendita Notaio Meucci del 22/09/2011 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8501);

Inoltre relativamente alle unità immobiliari attualmente demolite ma originariamente sovrastanti l'area del comparto 47R (una cui porzione risulta occupata dall'intero fabbricato censito con il mapp.967 ove risultano ubicati i beni staggiti), lo scrivente precisa che:

- l'opera di costruzione risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;
- per le opere di ampliamento di quanto originariamente esistente sono state rilasciate dal Comune di Montignoso i seguenti titoli: Concessione Edilizia n.142 in data 8 agosto 1979 e successiva variante in corso d'opera n.198 in data 10 luglio 1980;
- per le opere eseguite in difformità rispetto alle concessioni sopra citate è stata rilasciata dal Comune di Montignoso Concessione Edilizia in sanatoria n.1282 in data 16 gennaio 1997;
- le opere di demolizione parziale sono state eseguite in forza di D.I.A. presentate al Comune di Montignoso in data 21 aprile 2000 n.5940, in data 16 luglio 2003 n.7386 ed in data 27 novembre 2003 n.7534;
- le opere di scavo e movimento terra sono state eseguite in forza di D.I.A. presentata al Comune di Montignoso in data 2 agosto 2005 n.8212.
(cfr. - Atto di compravendita Marvasio RP 5225-2011- rep 9763 - sub 140 mapp. 967)

PRATICHE RELATIVE AL LOTTO 2

Numero pratica: **CILA 11295-2013**

Intestazione: XXXXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I. XXXXXX

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Per lavori: Realizzazione di pareti divisorie e di n. 1 servizio igienico per disabili

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 26/02/2013 al n. di prot. 3213

Abitabilità/agibilità in data 03/06/2013 al n. di prot. 7600

NOTE: Detta pratica riguarda il subalterno 5, dalla cui soppressione, unitamente a quella del sub 141 traggono origine i sub 145 e 146 (oggetto del presente LOTTO 2). Cfr All. 2 - visure storiche

Numero pratica: **SCIA 10858-2012**

Intestazione: XXXXXX

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Modifiche della distribuzione interna

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 31/01/2012 al n. di prot. 1657

Abitabilità/agibilità in data 30/03/2012 al n. di prot. 4651

NOTE: Detta pratica riguarda i subalterni 6 e 7. Da detti subalterni derivano rispettivamente i subalterni 141 e 142. Dalla soppressione dei sub 5, 8, 9, 10, 141 e 142 traggono origine i sub 144 e 146 (oggetto del



presente LOTTO 2).

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Si rileva la conformità edilizia dei subalterni **69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81 e 82.**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per i subalterni 144, 145, 146 e 68 si riportano le seguenti osservazioni: pur risultando una generale corrispondenza fra gli ingombri plano-altimetrici degli immobili e la documentazione a corredo degli ultimi titoli autorizzativi ovvero:

- la Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010 (per i subalterni per i sub 68 e 144 -parte);
- la CILA 11295-2013 (per i subalterni 145 e 146 derivanti dalla soppressione dei subalterni 141 e 5, quest'ultimo oggetto della sopracitata pratica **DIA n.10283**);
- la SCIA 10858-2012 (per i subalterni 144 - parte - e 146 derivanti dalla soppressione dei subalterni 5, 8, 9, 10, 141 - ex sub 6 - e 142 -ex sub 7-). I sub 6 e 7 risultano invece oggetto della sopracitata pratica **DIA n.10283**); si rileva che: per quanto riguarda il posto auto (ovvero il subalterno 68) sono state individuate modeste difformità, mentre per i restanti immobili (ovvero i subalterni 144, 145 e 146) il rilievo metrico di dettaglio, eseguito in occasione dell'accesso ai beni oggetto della presente procedura, ha evidenziato una completa difformità della distribuzione interna rispetto a quanto autorizzato.

Regolarizzabili mediante: Attestazione di conformità art. 209 della L.R. 65/2014 e s.mm. ii.

Descrizione delle opere da sanare: Si rilevano diverse tipologie di difformità:

1. Frazionamento e fusione delle unità immobiliari in difformità da quanto autorizzato dal punto di vista edilizio;
2. Diversa distribuzione interna.

In particolare si rileva che:

rispetto al punto 1)

- Il sub 144 nello stato autorizzato originariamente con Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010, risultava suddiviso in 6 unità (censite rispettivamente con gli ex subalterni 6-parte, 7, 8, 9 e 10).
Per una porzione dello stesso (individuata con la particella catastale ex sub 7 e successivamente sub 142), con successiva pratica **SCIA 10858-2012** ne veniva autorizzata la fusione con il sub 6 (ex 141, successivamente soppresso per costituire, unitamente al sub 5, i subalterni 145 e 146 anch'essi parte del medesimo LOTTO 2);
- i sub 145 e 146-parte (originariamente autorizzati con Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010 e censiti come sub 5 e 6 -parte) nell'ultimo titolo autorizzativo, ovvero la **CILA 11295-2013 risultavano fusi in un'unica unità**
- la restante parte del sub 146 risultava porzione del soppresso sub 141, oggetto della sopracitata pratica **SCIA 10858-2012**

rispetto al punto 2)

considerate le modifiche e le variazioni di cui al punto precedente, anche la distribuzione interna degli ambienti risulta completamente difforme da quanto autorizzato. Sul punto si rimanda all'esame dei titoli autorizzativi citati. Relativamente al posto auto censito con il sub 68 si rileva che non è stato realizzato il pilastro che spicca dalla muratura contro terra a confine con il sub 132 (BCNC) indicato nella planimetria allegata all'ultimo titolo autorizzativo riguardante l'autorimessa, ovvero la Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010.

Pratica di accertamento di conformità: spese tecniche, oneri e sanzione: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Note: Complessivamente le opere di cui sopra rientrano nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria di cui al comma b) dell'art. 135 - Opere ed interventi soggetti a SCIA - della L.R. 65/2014 per i quali la legge prevede oggi la presentazione obbligatoria di una Segnalazione Certificata di Attività (SCIA).

Pertanto le stesse risultano assentibili ai sensi dell'art. 209, comma 1, della L.R. Toscana N. 65/14, "[...] in caso di interventi realizzati in assenza di Permesso di Costruire, o in difformità da esso, o in assenza di SCIA



o in difformità da essa, l'avente titolo può ottenere il Permesso di Costruire o l'attestazione di conformità rilasciati dal Comune in sanatoria quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda".

L'istanza di sanatoria può essere proposta: "[...] c) per le fattispecie di cui all'articolo 200, comma 1 (interventi eseguiti in assenza di SCIA – N.d.R.), anche ad avvenuto pagamento della sanzione pecuniaria irrogata dal Comune". Coordinando, poi, il comma 6 del medesimo art. 209 ove questo prevede che "[...] Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1000,00 a euro 5164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso", con il comma 1 del già menzionato art. 200, ovvero che la sanzione pecuniaria sarà "[...] pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'ufficio tecnico comunale conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura non inferiore a euro 1000,00 [...]". Si determinano in € 1000,00 il costo della sanzione amministrativa per il caso di specie.

Note sulla conformità edilizia: **Il Lotto 2 è formato da alcuni immobili che non risultano conformi dal punto di vista edilizio (subalterni 144, 145, 146 e 68)**

Note generali sulla conformità: L'immobile in cui risulta ubicato il compendio immobiliare staggito, è stato realizzato in forza dei titoli edilizi rilasciati (Permesso di Costruire n. 2433 del 22-09-2005, successiva Variante di cui al Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 e D.I.A. n. 10283 del 15-09-2010). Tuttavia, lo scrivente CTU ritiene precipuo evidenziare che dal CDU n. 325/6.2 rilasciato in data 09/01/2023, si rileva l'esistenza sull'immobile del vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/04 art. 142, com. 1 lett. c) – ex L. 431/85 - Area di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua, ma che, di contro, nessuna Autorizzazione Paesaggistica risulta rilasciata per il medesimo immobile nel suo complesso (ivi comprese, dunque, le porzioni dello stesso oggetto della presente Procedura esecutiva). Al riguardo, perciò, lo scrivente CTU non può che sottolineare come l'intero compendio immobiliare realizzato con i titoli edilizi di cui sopra, risulti carente di Autorizzazione Paesaggistica, e come, conseguentemente, allo stato attuale delle cose e della normativa vigente, per gli immobili oggetto della presente Procedura non possano che ipotizzarsi assentibili unicamente gli interventi edilizi che, appunto, non abbiano rilevanza paesaggistica. Fra questi ultimi, in generale, vi ricadono gli interventi relativi ad opere interne, e, più specificatamente, quelli elencati nell'allegato A del D.P.R. n. 31 del 2017 ("INTERVENTI ED OPERE IN AREE VINCOLATE ESCLUSI DALL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA") a cui si rimanda integralmente per le più opportune valutazioni.

Sul punto, infine, merita anche evidenziare come detta problematica risulti ben nota ai funzionari dei competenti Uffici del Comune di Montignoso (Ente, si ricorda, che ha rilasciato sia i sopracitati titoli edilizi che l'agibilità per l'intero compendio realizzato), e come la stessa abbia ragionevolmente trovato origine dall'errata cartografia ufficiale, utilizzabile ed utilizzata (anche dallo stesso Comune di Montignoso) all'epoca del proposto intervento. Detta cartografia, infatti, non rappresentava in sé stessa (erroneamente) la fascia di rispetto del vincolo Galasso attorno al limitrofo Fosso Ginese (cfr. Allegato 7.3). Circo- stanza quest'ultima che, a personale parere dello scrivente, sta alla base sia degli avviati tentativi promossi dallo stesso Comune di Montignoso nei confronti degli altri Enti sovraordinati per "risolvere" tale criticità (verbalmente riferiti allo scrivente CTU in sede dei vari incontri resisi necessari), che delle già avvenute vendite di altri immobili facenti parte del medesimo compendio immobiliare, per quanto non oggetto della presente Procedura esecutiva.

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano Strutturale approvato con Delibera del C.C. n. 3 del 5/2/2019 e successiva Delibera del C.C. 26 del 09/06/2021; Regolamento Urbanistico



	approvato con Delibera del C.C. n. 65 del 29/07/1999 e
Zona omogenea:	Zona D: Zone a destinazione mista industriale/commerciale
Norme tecniche di attuazione:	Comparto 47R
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Piano Operativo adottato con Delibera del C.C. n. 32 del 07/08/2020 e modificato a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni avvenuta con Delibera del C.C. n. 27 del 09/06/2021 e successiva Deli
Zona omogenea:	D2 (Zona Omogenea D)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 "Tessuto produttivo a destinazione mista - D2 (Zona Omogenea D)"
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	Stipulata il 08/09/2005 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 1859 trascritta il 06/10/2005 R.P. 6737/R.G. 10805
Obblighi derivanti:	cfr. paragrafo 4
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Cfr. CDU n. 325/6.2 rilasciato in data 09/01/2023

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: L'immobile risulta conforme dal punto di vista urbanistico

Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto Immobili mapp. 967 subalterni 144, 145, 146, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81 e 82

Il Lotto 2 in esame è costituito dalla porzione di piano terra che collega i corpi scala del Blocco C (a levante del compendio) e del blocco "B" centrale ed è costituito da tre unità immobiliari censite con i sub 144, 145 e 146, e quindici posti auto ubicati nell'autorimessa interrata.

Agli immobili si accede attraverso la corte comune (censita con il sub 136) dislocata a piano terra e, attualmente l'unico ingresso utilizzato è ubicato nel sub 144 (le altre vie di accesso risultano non utilizzate per le esigenze dell'attività ad oggi insediata – cfr. paragrafo disponibilità). Le tre unità di fatto costituiscono un unico locale indiviso utilizzato come fondo commerciale e dotato di una zona servizi identificabile con una porzione del subalterno 144 dislocata sul retro del fabbricato. In particolare si rilevano un servizio igienico per clienti (privo di antibagno) dotato di wc e lavabo e un blocco servizi per il personale costituito da spogliatoio e servizio igienico con wc e bidet e antibagno con lavabo ed un piccolo locale tecnico (utilizzato come ripostiglio). Al locale deposito (porzione del sub 146) si accede esclusivamente dall'esterno mediante un ingresso dedicato ubicato sul lato Nord-Est del Fabbricato (non esistono porte di collegamento con il resto dell'immobile).

Di seguito si riportano i dati di sintesi del LOTTO 2:

- sub 144 (complessivamente una superficie netta pari a circa 714 mq e lorda pari a 759 mq) composto unico ambiente indiviso (attualmente adibito ad area di vendita) e zona servizi;
- sub 145 (complessivamente una superficie netta pari a circa 85 mq e lorda pari a 89,5 mq) composto



da unico ambiente indiviso (attualmente adibito ad area di vendita). Si rileva che l'unità non risulta indivisa materialmente, rispetto ai subalterni adiacenti, mediante pareti di separazione interne);

- sub 146 (complessivamente una superficie netta pari a circa 70 mq e lorda pari a 77,3 mq) composto da due locali: un ambiente attualmente adibito ad area di vendita e un deposito (quest'ultimo non collegato direttamente con il resto dell'unità, bensì con accesso indipendente).

Per tutte le unità sopra descritte tutti gli ambienti principali sono pavimentati in piastrelle di gres, mentre per gli spazi di servizio sono state utilizzate piastrelle in ceramica sia per i pavimenti che per i rivestimenti. L'impianto elettrico, analogamente all'impianto di climatizzazione, sono realizzati con canalizzazioni esterne. I posti auto censiti con i subalterni 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81 e 82 (individuati sul posto rispettivamente con i numeri 66, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94 e 95) sono dotati di archetti anti sosta, e risultano ubicati nell'autorimessa interrata (dotata di pavimento in cls "elicotterato") accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano terra, ove sono ubicati gli immobili sopra descritti, attraverso i vani scala del blocco "B", censito con il sub 134 (BCNC), oppure del blocco "C", censito con il sub 135 (BCNC).

Si precisa inoltre che nel LOTTO si intende ricompresa altresì una quota di comproprietà sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni, quali per legge, uso, destinazione e regolamento di condominio.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **925,50**

È posto al piano: terra (relativamente al sub 144, 145 e 146) e S1 (relativamente ai posti auto censiti con i sub 68,

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2014

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via XXXXXXX snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 3, 8 (a piano terra)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: In generale l'immobile si presenta in uno stato di conservazione sufficiente (cfr. All. 4 documentazione fotografica).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a capanna materiale: latero-cemento condizioni: non rilevate Note: Copertura in laterizio
Solai	tipologia: di tipo prefabbricato condizioni: non rilevate
Strutture verticali	materiale: di tipo prefabbricato condizioni: non rilevate

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: non rilevata rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti

Impianti:



Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Note	Certificato di Prevenzione Incendi prot.0001788 rilasciato in data 12 febbraio 2010 dal Ministero dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Massa Carrara relativamente all'autorimessa (citato nell'atto di compravendita Notaio Meucci del 22/09/2011 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8501)

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Varie:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La determinazione della consistenza degli immobili è stata effettuata stimando la loro superficie



commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico e le tavole relative ai titoli edilizi rilasciati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale ad uso commerciale sub 144 - piano terra	superf. esterna lorda	759,00	1,00	759,00
Locale ad uso commerciale sub 145 - piano terra	superf. esterna lorda	89,50	1,00	89,50
Locale ad uso commerciale sub 146 parte - piano terra	superf. esterna lorda	53,00	1,00	53,00
Locale ad uso commerciale sub 146 deposito - piano terra	superf. esterna lorda	24,00	0,30	7,20
		925,50		908,70

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: D1

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 2100

Accessori

Immobili mapp. 967 subalterni

144, 145, 146, 68, 69, 70, 71, 72, Identificato al n. Mapp. 967 sub 63 e 64 F. 16 N.C.E.U. 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81 e Posto al piano Seminterrato 82 Composto da n. 15 posti auto

1. Posti auto

Sviluppa una superficie complessiva di circa 235 mq complessivi mq
Destinazione urbanistica: Direzionale, commerciale

Valore a corpo: € 150.000,00

Note: I posti auto censiti con i subalterni 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81 e 82 (individuati sul posto rispettivamente con i numeri 66, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94 e 95) sono dotati di archetti anti sosta, e risultano ubicati nell'autorimessa interrata (dotata di pavimento in cls "elicotterato") accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala



del blocco "B", censito con il sub 134 (BCNC). Si precisa che detti parcheggi pertinenziali risultano univocamente individuati sia dalla segnaletica orizzontale che dalle specifiche indicazioni numeriche apposte sul muro perimetrale. Per l'esattezza, comunque, si segnala che la linea di demarcazione tra i suddetti posti auto e la corsia di manovra (così come rilevata sui luoghi) risulta spostata verso quest'ultima di circa 30 cm (ovvero in allineamento con i pilastri presenti a tale livello interrato). Conseguentemente, la profondità dei posti auto così delineati risulterebbe maggiore di circa 30 cm rispetto a quella indicata sia nella planimetria catastale che nelle tavole del progetto autorizzato con DIA n. 10283 del 15-09-2010 (quest'ultima pari a circa 5,70 m).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato degli immobili sopra descritti, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita.

La stima del "Valore complessivo intero" degli Immobili di cui al presente LOTTO, è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in esame.

Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché le dotazioni impiantistiche, le finiture, lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, la presenza delle relative aree di pertinenza e del garage interrato comunicante attraverso il vano scala con le unità immobiliari poste al piano terra, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce (Periferica/COLLINA - EX CENTRO) e Microzone Catastali (n.3), e per destinazione direzionale i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Carrara;

Ufficio tecnico di Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Massa Carrara (MS);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La zona di riferimento si colloca in:

- Provincia di Massa Carrara;
- Comune di Montignoso;
- Fascia/zona: Periferica/COLLINA - EX CENTRO
- Codice di zona: D1;
- Microzona catastale n.: 3;
- Tipologia prevalente: residenziale;

Per destinazione COMMERCIALE, nel semestre 1 del 2022, si individuano per tipologia di "NEGOZI", un valore di mercato minimo di €/mq 1200 e uno massimo di €/mq 2100 (valore medio €/mq 1650);

Tutti i valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato conservativo NORMALE degli immobili.

Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare



il più probabile valore di mercato per gli Immobili di cui al presente LOTTO 2 quello di seguito indicato: **€/mq 1800**;

Altre fonti di informazione: Siti internet, studi tecnici e notarili di zona.

8.3 Valutazione corpi:

Immobili mapp. 967 subalterni 144, 145, 146, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81 e 82. Negozi, botteghe [C1] con annesso Posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.635.660,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale ad uso commerciale sub 144 - piano terra	759,00	€ 1.800,00	€ 1.366.200,00
Locale ad uso commerciale sub 145 - piano terra	89,50	€ 1.800,00	€ 161.100,00
Locale ad uso commerciale sub 146 parte - piano terra	53,00	€ 1.800,00	€ 95.400,00
Locale ad uso commerciale sub 146 deposito - piano terra	7,20	€ 1.800,00	€ 12.960,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.635.660,00
Valore corpo			€ 1.635.660,00
Valore Accessori			€ 150.000,00
Valore complessivo intero			€ 1.785.660,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.785.660,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Immobili mapp. 967 subalterni 144, 145, 146, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81 e 82	Negozi, botteghe [C1] con annesso Posto auto	908,70	€ 1.785.660,00	€ 1.785.660,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 267.849,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.400,00
Quota parte delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita - Cfr. Paragrafo 5	€ 1.464,73
Quota parte delle indennità pregresse di occupazione senza titolo delle aree demaniali e dell'imposta regionale sulle concessioni - Cfr. Paragrafo 5	€ 4.826,43
Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:	

- Immobili mapp. 967 subalterni 144, 145, 146, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81 e 82

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:



- Immobili mapp. 967 subalterni 144, 145, 146, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81 e 82

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.464,73

Come illustrato nella tabella di cui all'Allegato 16 (a cui si rimanda integralmente) relativamente agli immobili che compongono il Lotto 2, il residuo da pagare per le annualità 2021 e 2022 è pari a € 1.464,73

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.504.119,84

Arr. € 1.505.000,00



Lotto: 3 - mapp. 967 subalterni 12 e 95

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Immobili mapp. 967 subalterni 12 e 95.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: XXXXXXXX, XXXXXXXX

Note Fondo commerciale disposto a piano terra (subalterno 12), e n. 1 posto auto pertinenziale ubicato nell'autorimessa interrata (sub. 95)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **12**, indirizzo XXXXXXXX, piano 1-2, comune Montignoso, categoria C/1, classe 7, consistenza 90 mq, superficie 93 mq, rendita € 2.779,57

Derivante da: **STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23** di seguito illustrata:

Gli Immobili censiti al NCEU nel Foglio 16 mappale 967 tutti i subalterni oggetto della procedura derivano dagli immobili censiti come di seguito precisato:

Foglio 16 Particella 371 Subalterno 3 – unità soppressa a seguito della pratica di VARIAZIONE del 02/11/2010 Prot. n. MS0111620 in atti dal 02/11/2010 con causale DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE (n. 8902.1/2010) (Cfr. All. 2 visure – visura Mapp. 967 sub 12);

Foglio 16 Particella 371 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 371 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 372 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 372 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 598 unità soppressa a seguito della pratica di VARIAZIONE del 02/05/2006 Prot. n. MS0026069 in atti dal 02/05/2006 con causale DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1966.1/2006) (Cfr. All. 2 visure – visura Mapp. 371 sub 3).

Gli immobili censiti al NCEU al Foglio 16 mappale 967 tutti i subalterni oggetto della procedura sono stati costruiti sull'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 16 mappale 967.

L'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 16 mappale 967 deriva dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009.

Si precisa inoltre che:

- il terreno censito al Foglio 16 mappale 730 deriva dal mappale 703;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 957 deriva dal mappale 101 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 958 deriva dal mappale 1181 Foglio 17, ex mappale 985 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 959 deriva dal mappale 1183 Foglio 17, ex mappale 985 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 961 deriva dal mappale 1187 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 962 deriva dal mappale 1192 Foglio 17; ex mappale 983 Foglio 17, già mappale 567 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 963 deriva dal mappale 729 Foglio 16; ex particella Foglio 16b mappale 703;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 965 deriva dal mappale 960 Foglio 16, ex mappale 1185 Foglio 17;



- Il mappale 371 del Foglio 16 deriva dal frazionamento e fusione dell'originario mappale 371 e dei mappali 823 (già 731/a), 372, 812 (già 598/n), 819 (già 349/c) 822(già 351/c) in forza di frazionamento approvato in data 22/09/2005, protocollo n. MS0048923;
- i mappali 729, 730 e 731 del Foglio 16 derivano dal mappale 703, in forza di frazionamento in data 4/08/2005 n. 44121.1/2005, in atti dal 4/05/2005, prot. n. MS0044121;
- i mappali 1181, 1183 e 1185 del Foglio 17 derivano dal mappale 985 in forza di frazionamento in data 4/08/2005 n. 44130.1/2005 in atti dal 4/08/2005, prot. MS0044130;
- Il mappale 1192 del Foglio 17 deriva dal mappale 983 in forza del frazionamento in data 19/09/2005 n. 52949.1/2005 in atti dal 19/09/2005 prot. n. 52949.1/2005 in atti dal 19/09/2005 prot. n. MS0052949. (Cfr. All. 10 – Certificazione notarile).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest sub 144 (immobile stessa proprietà, LOTTO 2), lati Nord-Est e lato Sud-Est sub 13 (immobile altra proprietà) e lato Sud-Ovest corte comune e marciapiedi censiti al sub 136 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mapp. 967)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **95**, indirizzo XXXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, superficie 21 mq, rendita € 50,97

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest sub 96 (immobile altra proprietà), lato Nord-Est e Sud-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Nord-Ovest muro contro terra.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Note sulla conformità catastale: Gli immobili che compongono il LOTTO 3 risultano conformi catastalmente. I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare pignorato si colloca nell'area denominata ex Tassara (dalla denominazione della Cava dismessa dalla quale si estraeva materiale inerte per edilizia), in quella striscia di territorio racchiusa tra la Strada Statale S1 Aurelia a Sud-Ovest, la fascia collinare a Nord-Est e l'alveo del Fosso Ginese, che lambisce l'area lungo il suo perimetro Nord Ovest e Sud Ovest (parallelamente alla viabilità pubblica). I beni staggiti fanno parte del comparto edificatorio denominato "47R" a destinazione mista produttiva, espositiva, commerciale – direzionale e costituiscono la quasi totalità del Lotto n. 10 (di cui al P.O.C. approvato in data 23/07/2003 con delibera n. 201 e successiva variante) realizzato nell'ambito dell'intervento edilizio autorizzato con P.d.C. n 2433 del 22/09/2005. Il compendio staggito, a destinazione commerciale e direzionale, è collocato in fregio alla viabilità pubblica ed è composto da tre corpi di fabbrica denominati A, B e C sviluppati su quattro livelli di cui tre fuori terra, con un'ampia corte comune caratterizzata da aree a parcheggio realizzate con blocchetti in cls prefabbricati marciapiedi e scale pavimentati in klinker che consentono l'accesso al fabbricato. A piano terra, rialzato di circa 0.90 m rispetto al piano di campagna, si collocano i beni a destinazione commerciale (attualmente sono individuabili n. 5 attività), al piano superiore si sviluppano gli uffici e a quello interrato è presente l'autorimessa, realizzata ai sensi della L. 122 del 1989 come meglio di seguito descritto. Il blocco C (posto ad Est) è composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 15 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto.



Ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dalle pertinenze esterne, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari ognuna dotata di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. Il blocco B centrale è il più piccolo ed è anch'esso composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 8 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Analogamente al blocco C ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dal marciapiede perimetrale al fabbricato, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari dotate di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. Il blocco A, posto nell'estremità Ovest presenta caratteristiche distributive e dimensionali analoghe a quelle del blocco C (ad esso speculare). Anch'esso a piano terra è caratterizzato da locali a destinazione commerciale mentre a piano primo, al quale si accede mediante atrio comune con relativo vano scala e ascensore, le previste unità immobiliari destinate ad ufficio autorizzate e raggiungibili mediante disimpegno di collegamento, ad oggi risultano ancora allo stato grezzo. Le stesse risultano infatti ancora carenti di finiture ed impianti tanto da non consentirne l'accatastamento definitivo. Ad oggi risultano presenti esclusivamente le pareti di separazione tra le singole unità e quelle che, al loro interno, definiscono i servizi igienici. Mancando anche le scale di collegamento ai rispettivi sottotetti gli stessi, attualmente non risultano accessibili.

Ogni unità immobiliare finita risulta indipendente sia dal punto di vista funzionale che impiantistico, infatti ognuna di esse risulta dotata di autonomo impianto di climatizzazione con pompa di calore elettrica. Dai tre vani scala si può raggiungere direttamente l'autorimessa interrata che si sviluppa sotto il sedime del fabbricato e del marciapiede rialzato di pertinenza e che risulta composta da n. 95 posti auto (87 dei quali compresi tra gli immobili staggiti) raggiungibili da una corsia di manovra larga circa 7 m e a cui si accede tramite due rampe carrabili poste sui 2 lati corti opposti del fabbricato e che consentono di raggiungere l'area di manovra comune esterna, posta al livello superiore (quota strada). Attualmente i varchi di accesso a tale livello risultano sbarrati da pannelli in legno e pertanto sono inutilizzabili.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Marina di Massa, Carrara, Forte dei Marmi, Pietrasanta.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, litorale marino, cave di marmo, colline del Candia.

Attrazioni storiche: Centri storici di Carrara e Massa, Museo civico del Marmo a Carrara, castello Malaspina a Massa, castello Aghinolfi di Montignoso.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A12 - Svincolo Autostradale Massa 10 km,
Linea ferroviaria con stazione Massa centro 4 km,
Trasporto pubblico linea bus 0 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sig.ri XXXXXX e XXXXXX quali legali rappresentanti della Società XXXXXX. C.F. – P.I. XXXXXX, con contratto di locazione stipulato in data 15/08/2020 per l'importo di euro 950,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note:

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 14/07/2026

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/01/2026



Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note:

Durante il primo accesso agli immobili, avvenuto in data 13/02/2020 alla presenza del Custode Giudiziario Dott. Roberto SERAFINI, il Dott. XXXXXXX amministratore della Società XXXXXXX, residente in Massa (MS) Via XXXXXX n. 8 con C.F. XXXXXXX ha dichiarato e sottoscritto nel relativo verbale che: *“alcuni immobili risultano locati a terzi e l'amministratore Dott. XXXXXXX dichiara che fornirà copia di tutti i contratti locativi. Lo stesso amministratore sottolinea che la maggior parte delle unità risultano libere e non locate.”*

Lo scrivente C.T.U. ritiene utile precisare che, a seguito di formale richiesta presentata con Prot. 602 del 05-01-2023 presso l'Agenzia delle Entrate, con lo scopo di verificare l'esistenza di contratti di locazione sui beni oggetto della presente Procedura (e la relativa opponibilità a quest'ultima), la stessa A.d.E. con comunicazione di riscontro a mezzo P.E.C. del 10/02/2023 allegata alla presente (cfr. All. 11) specificava che:

“Si attesta che, dalle scritture in possesso di questa Agenzia, sono in essere i seguenti contratti di locazione stipulati da XXXXXXX – C.F. XXXXXXX, in qualità di locatore:

- Serie 3T, n. 2783/2020, durata dal 15/08/2020 al 14/07/2026. Dati catastali: F679, foglio 16, particella 967, sub. 12; [...].”

In accordo con quanto dichiarato nel verbale sopra richiamato è stato fornito allo scrivente dall'amministratore della Società esecutata, Dott. XXXXXXX e, a tale riguardo si precisa che:

Tale documento, sopra richiamato costituisce un contratto di locazione di immobile adibito ad uso non abitativo intercorso tra la società esecutata (locatrice) e i Sig.ri XXXXXX e XXXXXX quali legali rappresentanti della Società XXXXXX. C.F. – P.I. XXXXXX (conduttore), della durata di anni 6 (dal 15/08/2020 al 14/07/2026) e canone annuo pattuito di € 11.400,00 (euro undicimilaquattrocento/00) oltre IVA (ovvero un canone mensile pari ad € 950,00 oltre IVA).

Tutto ciò premesso e considerato, lo scrivente C.T.U., in ottemperanza al mandato ricevuto, precisa che **il canone mensile di € 950,00** che la Società XXXXXX. corrisponde alla Società esecutata in base al contratto di locazione di cui sopra (avente prossima scadenza il 14/07/2026, e possibilità di disdetta da effettuarsi entro 6 mesi prima della scadenza, ovvero il 14/01/2026) **risulta congruo**.

Le ragioni di quanto qui affermato trovano ampio supporto nelle risultanze derivanti dalle seguenti n. 2 distinte “procedure” valutative:

- 1) valutazione diretta dei canoni sul mercato immobiliare con il metodo sintetico/comparativo;
- 2) valutazione del canone minimo ai fini fiscali.

Di seguito le singole evidenze:

1) Valutazione canone di locazione con metodo sintetico comparativo

Un metodo utilizzabile per la determinazione del valore di locazione dell'immobile facente parte del LOTTO 3 oggetto di stima, censiti al Foglio 16, mapp. 967 sub 12, consiste nel procedimento sintetico comparativo. Tale metodo prevede di dover comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i canoni di mercato.

Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, tenuto conto della destinazione d'uso (commerciale), della disposizione planimetrica e delle relative aree comuni di pertinenza, nonché lo stato di conservazione e di manutenzione, dunque, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto.

Con le opportune analisi comparative, conseguentemente, ha potuto rilevare valori di locazione pari a circa **10,00 €/mq** per immobili con superfici inferiori a quella degli immobili staggiati, in stato di conservazione normale. Applicando detto importo alle rispettive consistenze si ottengono i seguenti valori di locazione:

Identificazione IMMOBILE	Superficie (ragguagliata)	Valori unitari locazione (€/mq x mese)	Valore locazione mensile per singolo immobile



Foglio 16, mapp. 967, subalterno 12	108.5	10,00	€ 1085,00
-------------------------------------	-------	-------	-----------

2) Valutazione canone minimo ai fini fiscali:

L'Amministrazione non provvede in automatico ad esercitare l'azione di accertamento, né ai fini dell'imposta di registro né ai fini delle imposte sui redditi, quando la base imponibile risultante dal contratto di locazione di una unità immobiliare risulta superiore a certe soglie.

Per l'imposta di registro non è soggetto ad accertamento il canone di locazione, relativo ad immobili iscritti in catasto con attribuzione di rendita, che risulti stabilito (contrattualmente) in misura non inferiore al 10% del "valore dell'immobile", come risulta calcolato ai sensi dell'articolo 52, comma 4, del D.P.R. n. 131/1986. (Relativamente alle imposte sui redditi l'Agenzia delle Entrate non provvede all'accertamento automatico qualora i redditi di fabbricati, derivanti da locazione, siano stati dichiarati in misura non inferiore ad un importo corrispondente al maggiore tra il canone di locazione risultante dal contratto (ridotto del 15%) e il 10 % del valore dell'immobile).

Per "valore dell'immobile" si intende la rendita catastale opportunamente rivalutata e moltiplicata per i coefficienti indicati dal D.P.R. n. 131/86 (e ss.mm.ii.) in funzione della destinazione dell'immobile (es. abitazione, negozio, etc.), come meglio illustrato nei calcoli riportati nella seguente tabella, dai quali deriva che il canone di locazione **minimi** ai fini fiscali per il bene staggito **censito con il sub 12, parte del LOTTO 3** (unitamente al posto auto censito al sub 95 non oggetto del contratto sopra-citato) sono pari complessivamente ad **€ 6.008,97 per gli immobili:**

Identificazione IM-MOBILE	Categoria catastale	Rendita	Coefficiente moltiplicatore (D.P.R. 131/86 e ss.mm.ii.)	Valore catastale del singolo immobile
Foglio 16, mapp. 967, subalterno 12	C/1	2.779,57€	42,84	119.076,78€

LOTTO 3 - Immobile 1 Foglio 16, mapp. 967, subalterno 12		
Valore minimo canone annuo di locazione (10% del valore catastale complessivo)	(119.076,78€ x 0,10)	€ 11.907,68
Canone mensile minimo ai fini fiscali	(€119.076,78/ 12)	€ 992,30

Come sopra dimostrato, dunque, il canone mensile di **€ 950,00** che la Società XXXXXX. corrisponde alla Società esecutata in base al contratto di locazione sopra indicato sia in linea con i valori determinati con le modalità di verifica sopra illustrate e pertanto **non possa essere considerato vile.**

Per le ragioni sopra illustrate, quindi, tale contratto risulta congruo e opponibile alla Procedura e, conseguentemente, l'immobile verrà valutato nel suo stato di occupato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.



4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 08/05/2008 ai nn. 7948/1803; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 23/05/2008 ai nn. **R.G.5500/R.P.3632;**

La sopradescritta formalità ovvero ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato il 08-05-2008 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 23-05-2008 R.P. 3632/R.G. 5500 sui beni di seguito elencati ubicati in Via XXXXXXX e censiti nel N.C.E.U.:

Unità negoziale 1

- 1) F. 16, mapp. 598 sub 2, fabbricato;

Unità negoziale 2

- 1) F. 16, mapp. 860 fabbricato in corso di costruzione;
- 2) F. 16, mapp. 831, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 3) F. 16, mapp. 832, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 4) F. 16, mapp. 858, sub 1, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 5) F. 16, mapp. 858, sub 2, mapp. 859, sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 6) F. 16, mapp. 862, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 7) F. 16, mapp. 836, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 8) F. 16, mapp. 840, sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 9) F. 16, mapp. 841, sub 1, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 10) F. 16, mapp. 888, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 11) F. 16, mapp. 844, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 12) F. 12, mapp. 325, F16 mapp. 868, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 13) F. 12, mapp. 324, F16 mapp. 865, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 14) F. 12, mapp. 322, F. 12, mapp. 323, F16 mapp. 864, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 15) N.C.T. F. 12, mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare

Unità negoziale 3

- 1) F. 16, mapp. 871 sub 2 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 4

- 1) F. 16, mapp. 845, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 846, EU - ENTE URBANO, consistenza //;

Unità negoziale 5

- 1) F. 16, mapp. 852, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 851, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 870 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 4) N.C.T. F. 12, mapp. 320, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare

Unità negoziale 6

- 1) F. 16, mapp. 371 SUB 3, FABBRICATO, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 729, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 77 are;
- 4) N.C.T. F. 16, mapp. 730, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 82 are;
- 5) N.C.T. F. 17, mapp. 1183, TERRENO, consistenza 2 ettari 84 are;
- 6) N.C.T. F. 17, mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 ettari 37 are;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 8) N.C.T. F. 17, mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 ettari 11 are;

Unità negoziale 7



- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 839 sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 842, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 887, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 8

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 834, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 861, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 9

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 866, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 850, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 10

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 863, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 838, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 11

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 869, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 relativamente alle unità negoziali n. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, e per l'intero diritto di proprietà superficaria 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 3, contro i seguenti soggetti:

Soggetto n. 1: XXXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Soggetto n. 2: XXXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Soggetto n. 3: XXXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 4: XXXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX - Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3;

Soggetto n. 5: XXXXXXXX. Sede CARRARA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 10 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 6: XXXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2;

Soggetto n. 7: XXXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 -

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 -

Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/3 -

Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 09/05/2008 ai nn. 7948/1803; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 30/06/2008 ai nn.

R.G.6974/R.P.4612;

La sopradescritta formalità ovvero ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato il 09-05-2008 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 23-05-2008 R.P. 3632/R.G. 5500 (sui medesimi beni e soggetti a favore e contro) "a rettifica della precedente nota di



trascrizione (ovvero del 23/05/2008 - Registro Particolare 3632 Registro Generale 5500) nella quale è stata erroneamente indicata la data (n.d.r. 08-05-2008 anziché la data corretta 09-05-2008) dell'atto cui si riferisce il numero di repertorio, fermi ed integri rimanendo tutti gli altri patti e condizioni contenuti nell'atto in oggetto". (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

- **Descrizione onere: 1 - CONVENZIONE EDILIZIA;** A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 08/09/2005 ai nn. 1859; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 06/10/2005 ai nn. **R.G.10805/R.P.6737;**

La sopradescritta formalità ovvero CONVENZIONE EDILIZIA stipulata il 08/09/2005 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 1859 risulta trascritta il 06/10/2005 R.P. 6737/R.G. 10805 sui beni di seguito elencati ubicati in XXXXXXX internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, 372, 598/P, 349, 350, 351, 703/P, FOGLIO. 17 mappali 983, 985, 101, Foglio 12 mappali 82/P, 83/P, 138/P, a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 contro i seguenti soggetti: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- **Descrizione onere: MODIFICA A CONVENZIONE;**

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 27/10/2009 ai nn. 8764/2344; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **26/11/2009** ai nn. **RG 12170/RP 8435;**

La sopradescritta formalità ovvero MODIFICA A CONVENZIONE stipulato il 27-10-2009 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 26-11-2009 R.P. 8435/R.G. 12170 sui beni di seguito elencati ubicati in XXXXXXX internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.E.U.:

Unità negoziale 1

- 1) F. 16, mapp. 844, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 888, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 840, sub 2, e, mapp. 841, sub 2, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza //;

Unità negoziale 2

- 1) . F. 16, mapp. 325, F16 mapp. 867 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 3

- 1) F. 16, mapp. 813, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 814, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 815, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 4) F. 16, mapp. 816, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 5) F. 16, mapp. 826, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 6) F. 16, mapp. 598, F2 - UNITÀ COLLABENTI, consistenza //;
- 7) F. 16, mapp. 832, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 8) F. 16, mapp. 867 sub 1, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 9) F. 16, mapp. 858 sub 2, e mapp. 858 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 10) F. 16, mapp. 810, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 11) F. 16, mapp. 865, sub 1, e f. 12 mapp. 324, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 12) N.C.T. F17, mapp. 1184, TERRENO, consistenza 1 are 9 centiare;
- 13) N.C.T. F12, mapp. 304, TERRENO, consistenza 50 centiare;
- 14) N.C.T. F12, mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare;

Unità negoziale 4



1) F. 16, mapp. 845, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

2) F. 16, mapp. 846, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 5

1) F. 16, mapp. 371 sub 3, F2 - UNITÀ COLLABENTI, consistenza //;

2) N.C.T. F. 16, mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;

3) N.C.T. F. 16, mapp. 729, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 77 are;

4) N.C.T. F. 16, mapp. 730, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 82 are;

5) N.C.T. F. 17, mapp. 1183, TERRENO, consistenza 2 ettari 84 are;

6) N.C.T. F. 17, mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 ettari 37 are;

7) N.C.T. F. 17, mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;

8) N.C.T. F. 17, mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;

9) N.C.T. F. 17, mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 ettari 11 are;

Unità negoziale 6

1) F. 16, mapp. 869, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 7

1) F. 16, mapp. 851, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

2) F. 16, mapp. 852, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

3) F. 16, mapp. 870, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

4) F. 17, mapp. 1194, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare;

5) F. 12, mapp. 320, TERRENO, consistenza 6 are 66 centiare

Unità negoziale 8

1) F. 16, mapp. 860, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza //;

2) F. 16, mapp. 858, sub 1, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

3) F. 16, mapp. 831, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 9

1) F. 16, mapp. 871 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza //;

Unità negoziale 10

1) F. 16, mapp. 834, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

2) F. 16, mapp. 861 sub 1, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;

3) F. 16, mapp. 861 sub 9, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2,5 vani;

4) F. 16, mapp. 861 sub 10, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;

5) F. 16, mapp. 861 sub 11, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;

6) F. 16, mapp. 861 sub 12, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 4 vani;

7) F. 16, mapp. 861 sub 13, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 4 vani;

8) F. 16, mapp. 861 sub 14, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;

9) F. 16, mapp. 861 sub 15, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;

10) F. 16, mapp. 861 sub 16, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2,5 vani;

Unità negoziale 11

1) F. 16, mapp. 861 sub 19, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 12

1) F. 16, mapp. 861 sub 21, C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 18 mq;

2) F. 16, mapp. 861 sub 22, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 154 mq;

3) F. 16, mapp. 861 sub 23, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 13

1) F. 16, mapp. 861 sub 20, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 18 mq;

Unità negoziale 14

1) F. 16, mapp. 861 sub 18, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 18 mq;

Unità negoziale 15

1) F. 16, mapp. 862, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;



2) F. 16, mapp. 836, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 16

1) F. 16, mapp. 863, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

2) F. 16, mapp. 838, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 17

1) F. 16, mapp. 842, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

2) F. 16, mapp. 887, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

3) F. 16, mapp. 839, sub 2, e, mapp. 841, sub 2, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza //;

Unità negoziale 18

1) F. 16, mapp. 850, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

2) F. 16, mapp. 866 sub 2 C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 30 mq //;

3) F. 16, mapp. 866 sub 3 D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 158 mq //;

4) F. 16, mapp. 866 sub 2, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 158 mq //;

Unità negoziale 19

1) F. 16, mapp. 866 sub 4, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 20

1) F. 16, mapp. 861 sub 4 D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;

2) F. 16, mapp. 861 sub 17, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 30 mq //;

Unità negoziale 21

1) F. 16, mapp. 861 sub 6, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 22

1) F. 16, mapp. 861 sub 6, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 23

1) F. 12, mapp. 322 e 323, F. 16, mapp. 864, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza;

2) F. 16, mapp. 868, F. 12, mapp. 325, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 relativamente alle unità negoziali n. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 2, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 23, 1, 11, 19, 21 e 22, e per l'intero diritto di proprietà superficaria 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 9,

contro i seguenti soggetti:

Soggetto n. 7: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX:

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;

Soggetto n. 2: XXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX:

- Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 3: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2

Soggetto n. 4: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1

Soggetto n. 5: XXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.10 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

- Relativamente all'unità negoziale n.11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;

- Relativamente all'unità negoziale n.21 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;

- Relativamente all'unità negoziale n.22 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;

Soggetto n. 6: XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXX



- Relativamente all'unità negoziale n. 12 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO
- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO
- Soggetto n. 7: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX
- Relativamente all'unità negoziale n. 13 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO
- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO
- Soggetto n. 8: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX
- Relativamente all'unità negoziale n. 14 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO
- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO
- Soggetto n. 9: XXXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXXX
- Relativamente all'unità negoziale n.15 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Soggetto n. 10: XXXXXXXX. Sede CARRARA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX
- Relativamente all'unità negoziale n.16 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Soggetto n. 11: XXXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXXX
- Relativamente all'unità negoziale n.17 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Soggetto n. 12: XXXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX
- Relativamente all'unità negoziale n.18 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n.19 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di -;
- Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;
- Soggetto n. 13: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX
- Relativamente all'unità negoziale n. 20 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI
- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI
- Relativamente all'unità negoziale n. 21 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI
- Soggetto n. 14: XXXXXXXX. Sede SIENA (SI) Codice fiscale XXXXXXXX
- Relativamente all'unità negoziale n.23 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n.7 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;
- Relativamente all'unità negoziale n.2 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Soggetto n. 15: XXXXXXXX. Sede BOLOGNA (BO) Codice fiscale XXXXXXXX
- Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: 1) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7589/1579; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. **R.G.13326/R.P.8256;**

La sopradescritta formalità ovvero COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO stipulata il 05/11/2007 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 7589/1579 risulta trascritta il 09/11/2007 R.P. 8256/R.G. 13326 sui beni di seguito elencati ubicati internamente alla XXXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, N.C.E.U. (fondo servente) Foglio 16 mappali 598 sub 2, 831, 832, 836, 838, 842, 843, 844, 845, 846, 850, 851, 852, 860, 863, 839, 840, 841, 864 graffato ai mappali 322 Foglio 12, e 323 Foglio 12, Foglio 16 mappale 865 graffato al mappale 324 Foglio 12, Foglio 16 mappale 866, 867 sub 1, 867 sub 2, 869, Foglio 16 mappale 868 graffato al mappale 325 Foglio 12, Foglio 16 mappali 858 sub 1, 858 sub 2 graffato al mappale 859 sub 2, Foglio 16 mappale 870, 862, 810, 871



sub 2, N.C.T. Foglio 11 mappali 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 320 (fondi dominanti) a favore di XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX e di XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto servitù di passaggio pedonale e carrabile contro XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- **Descrizione onere: 2) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7589/1579; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. R.G.13327/R.P.8257; La sopradescritta formalità ovvero COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO stipulata il 05/11/2007 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 7589/1579 risulta trascritta il 09/11/2007 R.P. 8257/R.G. 13327 sui beni di seguito elencati ubicati internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, N.C.E.U. (fondo servente) Foglio 16 mappali 831, 834, 861, 598 sub 2, 831, 832, 836, 838, 842, 843, 844, 845, 846, 850, 851, 852, 860, 863, 839, 840, 841 sub 1, 864, graffata con le particelle 322 e 323 del foglio 12, Foglio 16 mappale 865, graffata con la particella 324 del foglio 12, Foglio 16 mappale 866, 867 sub 1, 867 sub 2, 869, Foglio 16 mappale 868, graffato con la mappale 325 del foglio 12, 858 sub 1, 858, subalterno 2, graffato con la mappale 859, subalterno 2, mappale 870, 862, 810, 871 sub 2, N.C.T. Foglio 12 mappali 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 320 (fondi dominanti), a favore di XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX e di XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto servitù di passaggio tubazioni interrato contro XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

1) **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXX contro, XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) C.F. XXXXXXX;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 12/10/2006 ai nn. 6693/1023; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 20/10/2006 ai nn. **R.G.13558/R.P.2555**;

Note:

Ipoteca in favore di XXXXXXX, con sede in Lucca (LU), C.F. XXXXXXX, domicilio ipotecario eletto XXXXXXX, contro XXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di Montignoso (MS) in XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato;
- 2) mapp. 598 sub 1, fabbricato;
- 3) mapp. 808, fabbricato;

e nel N.C.T. al Foglio 16:

- 4) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 5) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;
- 6) mapp. 598, EU - ENTE URBANO, consistenza 29 are 32 centiare;
- 7) mapp. 802, EU - ENTE URBANO, consistenza 68 centiare;
- 8) mapp. 803, EU - ENTE URBANO, consistenza 63 are 23 centiare;
- 9) mapp. 804, EU - ENTE URBANO, consistenza 8 are;
- 10) mapp. 805, EU - ENTE URBANO, consistenza 75 are 38 centiare;
- 11) mapp. 806, EU - ENTE URBANO, consistenza 30 are 2 centiare;
- 12) mapp. 807, EU - ENTE URBANO, consistenza 13 are 67 centiare;
- 13) mapp. 808, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 13 are 95 centiare;



- 14) mapp. 809, EU - ENTE URBANO, consistenza 11 are 67 centiare;
- 15) mapp. 810, EU - ENTE URBANO, consistenza 25 centiare;
- 16) mapp. 811, EU - ENTE URBANO, consistenza 6 are 46 centiare;
- 17) mapp. 813, EU - ENTE URBANO, consistenza 9 centiare;
- 18) mapp. 814, EU - ENTE URBANO, consistenza 2 centiare;
- 19) mapp. 815, EU - ENTE URBANO, consistenza 5 centiare;
- 20) mapp. 816, EU - ENTE URBANO, consistenza 16 centiare;
- 21) mapp. 826, TERRENO, consistenza 1 are 99 centiare;

al Foglio 17:

- 22) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 23) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 24) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 25) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;
- 26) mapp. 1182, TERRENO, consistenza 64 centiare;
- 27) mapp. 1184, TERRENO, consistenza 1 are 9 centiare;
- 28) mapp. 1186, TERRENO, consistenza 2 are 49 centiare;
- 29) mapp. 1193, TERRENO, consistenza 5 are 68 centiare;
- 30) mapp. 1194, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare;

al Foglio 12:

- 31) mapp. 301, TERRENO, consistenza 7 are 30 centiare;
- 32) mapp. 302, TERRENO, consistenza 4 are;
- 33) mapp. 303, TERRENO, consistenza 16 are 93 centiare;
- 34) mapp. 304, TERRENO, consistenza 50 centiare;
- 35) mapp. 305, TERRENO, consistenza 4 ettari 50 are;
- 36) mapp. 306, TERRENO, consistenza 2 are 30 centiare;
- 37) mapp. 307, TERRENO, consistenza 3 are 80 centiare;
- 38) mapp. 308, TERRENO, consistenza 14 are 24 centiare;
- 39) mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare;
- 40) mapp. 310, TERRENO, consistenza 3 ettari 42 are 60 centiare;
- 41) mapp. 311, TERRENO, consistenza 9 centiare;
- 42) mapp. 312, TERRENO, consistenza 19 are 95 centiare;
- 43) mapp. 313, TERRENO, consistenza 1 centiare;

dai quali traggono origine i beni oggetto della procedura individuati nei Lotti da 1 a 23.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00, importo capitale: € 7.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.864%, durata 13 anni (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

A margine della sopracitata iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

1a) con ANNOTAZIONE presentata il 24/01/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 160 Registro generale n. 971 mediante atto dal Notaio VILLARI Marzio in Seravezza (LU) del 19/09/2007 n. rep 47787/9442, vengono liberati dalla sopracitata formalità Numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006 i seguenti beni censiti al NCEU al F, 16 mapp. 861 Fabbricato in corso di costruzione e mapp 834 ente urbano. Valore degli immobili liberati € 640.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1b) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro Particolare 297 Registro Generale 1634, mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007 n. rep. 7588/1578, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) internamente alla XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato in corso di costruzione;
e nel N.C.T. al Foglio 16:
- 2) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;



3) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;

al Foglio 17:

4) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;

5) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;

6) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;

7) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;

Valore degli immobili liberati € 3.500.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1c) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 298 Registro generale n. 1635 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007 n. rep. 7591/1581, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX e ivi censito nel N.C.E.U., F. 16 mappali 863 (fabbricato in corso di costruzione) e 838 (ente urbano). Valore degli immobili liberati € 493.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1d) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 299 Registro generale n. 1636 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/11/2007 n. rep. 7594/1584, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 869 (fabbricato in corso di costruzione) e 870 (fabbricato in corso di costruzione), 852 (ente urbano) e nel N.C.T., F. 16 mappali 851, 1194 e 320. Valore degli immobili liberati € 471.500,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1e) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 300 Registro generale n. 1637 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/11/2007 n. rep. 7597/1587, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 866 (fabbricato in corso di costruzione), 850 (ente urbano), 845 (ente urbano), 846 (ente urbano), Valore degli immobili liberati € 570.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1f) con ANNOTAZIONE presentata il 08/07/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1032 Registro generale n. 7273 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 21/02/2008 n. rep. 7819/1720, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 839 (fabbricato in corso di costruzione), 842 (ente urbano) e 887 (ente urbano). Valore degli immobili liberati € 610.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1g) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1716 Registro generale n. 12958 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2008 n. rep. 8099/1898, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 598 sub 2, 807, 813, 814, 815, 816, 826, 810, 871 sub 1, 867 sub 1, 803, 806, 809, 811, 858 sub 2 graffato al mappale 859 sub 2, 832 871 sub 2 e nel N.C.T. F.17 mappali 1184, 1182, 1186, 1193, F. 12 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 308, 306, 302, 311 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

1h) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA Registro particolare n. 1717 Registro generale n. 12959 mediante atto notarile del Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2008 n. rep. 8099/1898, per frazionamento in quota (formalità di riferimento numero di registro particolare



2555 del 20/10/2006):

- frazione € 2.050.000,00 (capitale € 1.025.000,00) F. 16 mappali 862, 836;
- frazione € 620.000,00 (capitale € 310.000,00) F. 16 mappali 840, 888;
- frazione € 1.304.000,00 (capitale € 652.000,00) F. 16 mappali 841, 844;
- frazione € 440.134,02 (capitale € 220.067,01) F. 16 mappali 865 graffato al mappale 324 F. 12;
- frazione € 470.000,00 (capitale € 235.000,00) F. 16 mappali 864 graffato ai mappali 322 e 323 F. 12;
- frazione € 2.190.000,00 (capitale € 1.095.000,00) F. 16 mappale 868 graffato al mappale 325 F. 12, F. 16 mappale 867 sub 2;
- frazione € 2.000.000,00 (capitale € 1.000.000,00) F. 16 mappali 860, 831, 858 sub 1, 871 sub 2; (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

1i) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1719 Registro generale n. 12961 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 16/09/2008 n. rep. 8150/1931, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 840 sub 2, 888, 841 sub 1 e 844.

Valore degli immobili liberati € 1.924.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1l) con ANNOTAZIONE presentata il 20/01/2009 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 99 Registro generale n. 708 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 21/10/2008 n. rep. 8217/1966, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 862 e 836,

Valore degli immobili liberati € 2.050.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1m) con ANNOTAZIONE presentata il 17/02/2010 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1554 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 27/03/2009 n. rep. 8435/2111, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 12 mappale 322 graffato ai mappali 323 F. 12 e 864 F. 16, F. 16 mappali 867 sub 2 e 868, F. 12 mappale 325.

Valore degli immobili liberati € 2.660.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1n) con ANNOTAZIONE presentata il 06/08/2014 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1554 con atto del Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 07/07/2014 n. rep. 11318/4143, viene trascritto atto aggiuntivo a contratto di mutuo ipotecario/fondario numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006 a favore di XXXXXXXX con sede in LUCCA (LU), Codice fiscale XXXXXXXX e contro XXXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXXX;

1o) con ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2017 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1045 Registro generale n. 7223 a mezzo di atto giudiziario del 23/06/2017 n. rep. 302/2017 vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXXX n. 77 ivi censiti rispettivamente nel N.C.E.U. F. 16 mapp. 860 e 871 sub 2 e nel N.C.T. al F. 16 mappale 858 sub 1 e F. 16 mappale 831 (ndr. correttamente censiti al NCEU)

- ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1187 Registro generale n. 9792 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1188 Registro generale n. 9793 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 12/09/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA,



Registro particolare n. 1340 Registro generale n. 10896 per erogazione parziale;

- ANNOTAZIONE presentata il 11/10/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1677 Registro generale n. 12068 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1717 Registro generale n. 12959 per FRAZIONAMENTO IN QUOTA

INTEGRAZIONE A CERTIFICAZIONE NOTARILE

1p) con ANNOTAZIONE presentata il 08/11/2022 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 944 Registro generale n. 11324 a mezzo di atto giudiziario del 23/09/2022 n. rep. 383 vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXX n. 77 ivi censiti rispettivamente nel N.C.E.U. F.16 mappale 845, 846, 865 graffato al mappale 324 F. 12;

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXX contro XXXXXXX; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7590-1580; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. **R.G.13328/R.P.3113**; Note:

Ipoteca in favore di XXXXXXX. con sede FIRENZE (FI) C.F. XXXXXXX, domicilio ipotecario eletto MONTIGNOSO, VIA ROMA N.77, contro XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di Montignoso (MS) internamente alla XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato in corso di costruzione; e nel N.C.T. al Foglio 16;
- 2) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare; al Foglio 17:
- 4) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 5) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 6) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 7) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;

dai quali traggono origine i beni oggetto della procedura.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00, importo capitale: € 7.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.95%, durata 3 anni e 25 giorni.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

Con ANNOTAZIONE presentata il 13/06/2011 Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA presso il Registro particolare n. 744 Registro generale n. 5224 è stato modificato il contratto di mutuo edilizio

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di XXXXXXX contro XXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di UNEP DEL TRIBUNALE DI MASSA in data 08/03/2021 ai nn. 370/2021 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **17/03/2021** ai nn. R.G.2426/R.P.1944;

Con tale atto viene pignorato da parte di XXXXXXX, con sede in NAPOLI (NA), C.F. il diritto di piena ed esclusiva proprietà che la Società eseguita XXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX detiene sui beni oggetto della presente procedura ubicati nel Comune di Montignoso (MS), in XXXXXXX e oggetto della procedura individuati nei Lotti da 1 a 23 Nella relativa nota di trascrizione si precisa che "QUADRO A: l'atto di pignoramento immobiliare viene eseguito per un credito di euro 7.235.471,61 oltre interessi e



spese. QUADRO C: XXXXXXX, attuale titolare del credito di XXXXXXX, elegge domicilio in Carrara (Ms), Viale XX Settembre 177/F2, presso l'Avv. XXXXXXX. (cfr. Allegato 13 – Nota di trascrizione).

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Cfr. Allegato 16.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 156,97. Come illustrato nella tabella di cui all'Allegato 16 (a cui si rimanda integralmente) relativamente agli immobili che compongono il Lotto 3, il residuo da pagare per le annualità 2021 e 2022 è pari a 156,97 €

Millesimi di proprietà:

sub 12 21,86

sub 95 0,15

Per complessivi 22,01 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Lo scrivente precisa che una parte del resede condominiale adibita a parcheggio comune all'interno della recinzione del complesso immobiliare, insiste su un tratto del corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina" di proprietà del Demanio Idrico Statale, e che, conseguentemente, da tale occupazione derivano oneri a carico del complesso edilizio in oggetto, ovvero oneri a cui, i vari condomini del medesimo complesso, dovranno farvi fronte pro-quota secondo le relative tabelle condominiali. Ai fini di una più corretta e approfondita comprensione di quanto qui evidenziato nonché delle ulteriori possibili connesse conseguenze, si rimanda integralmente alla specifica nota prodotta al riguardo dalla Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord (a firma del Dirigente del settore, Ing. Enzo Di Carlo), allegata alla presente (cfr. Allegato 18). La necessità che la suddetta nota venga correttamente compresa e soppesata, deriva proprio dalle ulteriori importanti evidenze che dalla stessa emergono, quali:

- L'avvenuto rilascio della autorizzazione idraulica n. 472 del 14/09/2006 da parte della Provincia di Massa Carrara, con la quale venivano assentiti, in linea idraulica, i lavori aventi ad oggetto la "rettificazione e la tombinatura" del sopra richiamato corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina";
- La mancata conclusione dell'iter concessorio delle medesime opere idrauliche di cui sopra, ovvero l'attuale occupazione senza titolo delle relative aree del Demanio Idrico;
- L'entità dell'indennità annua di occupazione delle stesse (quantificate pari a circa € 4.200,00 dalla stessa Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord, nell'ambito delle proprie preliminari valutazioni);
- La ragionevole prossima attivazione dei necessari e conseguenti provvedimenti di polizia idraulica (sanzioni e richiesta di ripristino dello stato dei luoghi) nonché il recupero delle indennità pregresse di occupazione senza titolo, queste ultime quantificate pari a circa 23.500 € (salvo interessi e sanzioni ed ulteriori verifiche sul posto);
- Ragionevole probabilità che, a seguito di ulteriori indagini/verifiche e a conclusione di apposito iter istruttorio portati avanti dal medesimo Settore, vengano richiesti/imposti interventi che riducano la lunghezza del tratto tombato con ripristino del corso d'acqua a cielo aperto, il tutto al fine di rendere compatibile i lavori di tombinatura già svolti (ovvero legittimati con la sopra



richiamata autorizzazione idraulica) con le attuali norme vigenti l'uso dell'area di che trattasi di proprietà del Demanio.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Cfr. Allegato 16

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **05/11/2007 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marvaso Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007, ai nn. 7589/1579; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **09/11/2007**, ai nn. **RG 13325/ RP 8255**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Soc. XXXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS), XXXXXXXX ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 371, 729, 730, Foglio 17, particelle 1183, 101, 1192, 1185, 1181, e N.C.E.U. Foglio 16 particella 371 sub 3.

Nella nota di trascrizione viene riportato che " le unità immobiliari in oggetto sono state vendute ed acquistate a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ben noto ed accettato dalla parte acquirente, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, con tutti gli annessi, diritti, obblighi, azioni, ragioni, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti, con particolare riguardo alla servitù attiva di passaggio pedonale e carrabile, di cui all'atto a rogito di notaio carlo cardì cigoli di carrara in data 19 febbraio 1999 rep.n.24973, debitamente registrato e trascritto a massa il 23 febbraio 1999 al n.955 di formalità; atto che la parte acquirente, ha dichiarato di ben conoscere ed al quale le parti fanno pieno riferimento intendendosi qui integralmente riportato e trascritto; nonché' con la comproprietà pro-quota degli spazi ed enti di natura comune e condominiale, quali risultano determinati dalla legge." (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **14/10/2009 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio RICCETTI GIOVANNI in Livorno (LI), in data 14/10/2009, ai nn. 16997/10539; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **16/11/2009**, ai nn. **RG 11767/RP 8183**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato il XXXXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Soc. XXXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS), loc. La Porta ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 732 e al Foglio 17, particelle 1187, 1188 e 1189.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al



foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Nella nota di trascrizione viene riportato che "con l'atto che qui si trascrive, alle cui pattuizioni contenute e richiamate si fa espresso riferimento, i comparenti hanno anzitutto premesso, quale parte integrante e sostanziale dell'atto medesimo:

1) in primo luogo, i comparsi XXXXXXXX e XXXXXXXX hanno dichiarato, con riferimento alla normativa in materia di dichiarazioni sostitutive, ed in particolare a quanto previsto dagli articoli 46 e 47 del d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000, consapevoli delle responsabilità e delle sanzioni penali stabilite dalla legge per le false attestazioni e le mendaci dichiarazioni, espressamente dichiarano:

a) di non aver subito condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;

b) di non essere stati interdetti o inabilitati;

c) di non aver in corso procedure per nessuno di tali stati;

d) che l'area di cui in appresso non ricade nel pubblico demanio marittimo, né sussistono rispetto ad essa vincoli di carattere storico, artistico, archeologico o paesaggistico-ambientale, e che pertanto detta area non è sottoposta a tutela ai sensi del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al decreto legislativo 490 del 29 ottobre 1999, ora sostituito dal decreto legislativo 42 del 22 gennaio 2004 e successive modificazioni;

2) che l'articolo 5 bis della legge 212 del primo agosto 2003, di conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 143 del 24 giugno 2003, testualmente prevede che "le porzioni di aree appartenenti al patrimonio e al XXXXXXXX, escluso il demanio marittimo, che alla data di entrata in vigore del presente decreto risultino interessate dallo sconfinamento di opere eseguite entro il 31 dicembre 2002 su fondi attigui di proprietà altrui, in forza di licenze o concessioni edilizie o altri titoli legittimanti tali opere, e comunque sia quelle divenute area di pertinenza, sia quelle interne a strumenti urbanistici vigenti, sono alienate a cura della filiale dell'Agenzia del Demanio territorialmente competente mediante vendita diretta in favore del soggetto legittimato che ne faccia richiesta";

3) che la norma in questione detta tempi e modalità inerenti alla detta procedura di regolarizzazione;

4) che lo stato è proprietario di una striscia di terreno ubicata nel comune di Montignoso (MS), e rappresentata al vigente catasto terreni del suddetto comune al foglio 16, dalla particella 732, ed al foglio 17 dalle particelle 1187, 1188 e 1189, come meglio indicato in appresso;

5) che tale area risulta pertinenza, in quanto inserita all'interno della recinzione di tale immobile, del complesso edilizio in corso di costruzione su di un'area rappresentata al vigente catasto terreni del Comune di Montignoso al foglio 16, particelle 371 (ente urbano, di are 66 e centiare 03, senza redditi), 729 (relitto di strada, di are 01 e centiare 77, senza redditi), 730 (relitto di strada, di are 01 e centiare 82, senza redditi), ed al foglio 17, particelle 101 (incolto produttivo di classe unica, di are 04 e centiare 37, reddito dominicale euro 0,07 e reddito agrario euro 0,02), 1181 (pascolo di classe unica, di are 02 e centiare 11, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,03), 1183 (pascolo di classe unica, di are 02 e centiare 84, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,04), 1185 (pascolo di classe unica, di are 01 e centiare 57, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,02), e 1192 (incolto produttivo di classe unica, di are 03 e centiare 57, reddito dominicale euro 0,06 e reddito agrario euro 0,02), in forza del permesso di costruire numero 2433 rilasciato dal Comune di Montignoso in data 22 settembre 2005, a seguito di richiesta del 21 novembre 2003 n.12313, pratica edilizia 7533, delle sua variante presentata il 27 gennaio 2005, protocollo generale 1308/314, pratica edilizia 8003, dell'ulteriore variante in data 30 luglio 2008 permesso di costruire numero 2665, a seguito richiesta del 27 novembre 2007 numero 17279, pratica edilizia 9145, e della proroga rilasciata dal comune di Montignoso in data 24 dicembre 2008, a seguito di richiesta del 16 settembre 2003 numero 12830;

6) che l'area ricade in "zona territoriale omogenea d" ai sensi del decreto ministeriale 1444/1968.

7) che il "XXXXXX" con sede in Montignoso e distinto dal codice fiscale XXXXXXXX, con istanza datata 23 luglio 2007, pervenuta all' ufficio di Livorno in pari data ed ivi protocollata al numero 13808, ha presentata istanza di acquisizione, ai sensi della normativa sopra richiamata, dell'area di cui sopra;

8) che con atto ricevuto il 5 novembre 2007 dal Notaio Marco Marvaso di Serravezza, repertorio 7589, raccolta 1579, registrato a Pietrasanta l'8 seguente al numero 1826/1t e trascritto a massa il



9 novembre 2005 al numero 8255, detto consorzio ha ceduto l'area interessata di cui sopra alla qui costituita società a responsabilità limitata "XXXXXXX", la quale il 5 giugno 2009 ha presentato richiesta di subentro all'acquisto della ridetta area di cui sopra, ai sensi del già citato e sopra riportato articolo 5 bis, allegando la documentazione costituita dalla titolarità dell'opera (atto di compravendita in copia, denuncia di successione ecc...), e dalla citata concessione edilizia;

9) che la Provincia di Massa Carrara - area governo del territorio - servizio difesa del suolo - U. O.O. idraulica, con nota protocollo 19754 del 12 luglio 2008 ha confermato il parere favorevole di competenza alla sdemanializzazione dell'area di cui sopra al punto 4) ed oggetto del presente atto, comunicato con nota protocollo del 19574 del 12 luglio 2008, non riscontrando problematiche riguardanti all'equilibrio geostatico e geomorfologici, nÈ ritenendo che i terreni interessati siano coinvolti da particolari aspetti naturalistici o ambientali;

10) che sono stati regolarizzati da parte della costituita società a responsabilità limitata "XXXXXXX" i pagamenti pregressi attinenti all'occupazione dell'area per un periodo di anni cinque, nei confronti della Provincia Di Massa Carrara;

11) che la sede di Livorno della filiale toscana e umbra dell'AGENZIA DEL DEMANIO, verificati la sussistenza dei requisiti e il corretto assolvimento da parte della società acquirente in relazione agli adempimenti richiesti, ha ritenuto di poter procedere alla stipula dell'atto che qui si trascrive. ciò premesso ed approvato, l'Agenzia del Demanio, in nome e per conto del ministero dell'economia e delle finanze ha dichiarato di cedere, vendere e trasferire alla qui costituita Società a Responsabilità limitata "XXXXXXX" che come sopra rappresentata ha accettato di acquistare, una striscia di terreno posto in comune di Montignoso, località porta, esteso complessivamente circa metri quadri 506, o quanti essi siano perché' venduto a corpo e non a misura, e rappresentato coi relativi numeri di particella negli estratti telematici della mappa catastale che i comparenti hanno esaminato ed approvato, e che si sono allegati all'atto in oggetto sotto le lettere "a" e "b" per formarne parte integrante e sostanziale. i relativi dati catastali, dettagliatamente contenuti nel corpo dell'atto in oggetto, cui pertanto anche a questi fini si fa espresso rinvio, sono anche sinteticamente riportati al quadro b della presente nota di trascrizione. le parti hanno dichiarato che il prezzo, determinato in euro 23.276, è stato interamente soddisfatto con le modalità evidenziate in atto; conseguentemente, la parte venditrice ne ha rilasciato ampia quietanza, ha dichiarato di nulla più avere da pretendere per questa vendita, ed ha rinunciato all'iscrizione della relativa ipoteca legale. il rappresentante dell'ente venditore ha dichiarato che detto importo è stato imputato al capitolo 4003 (codice tributo 849t) dello stato di previsione dell'entrata per l'anno finanziario 2009. l'Agenzia del Demanio ha dichiarato che il bene immobile oggetto della presente compravendita è libero da pesi, vincoli, ipoteche e privilegi. salvo quanto previsto in atto, gli effetti giuridici del contratto decorrono da oggi ed inoltre tutte le imposte, nonché' i tributi di qualsiasi specie o natura afferenti l'immobile compravenduto sono passati dalla data di stipula a carico della parte acquirente. l'Agenzia del Demanio, come sopra rappresentata dal Geometra XXXXXX, in adempimento a quanto disposto dall'art. 30 del D.P.R 380 del 6 giugno 2001, ha allegato all'atto in oggetto sotto la lettera "c" il certificato di destinazione urbanistica riguardante il terreno compravenduto, rilasciato dal comune di Montignoso in data 9 luglio 2009, ed ha dichiarato che da tale data a quella di stipula non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici. le spese dell'atto in oggetto e consequenziali sono a carico della parte acquirente. ad ogni effetto, le parti hanno eletto il proprio domicilio rispettivamente: l'Agenzia del Demanio presso la sede di Firenze della filiale toscana e umbria, in via laura n.64; e la parte acquirente presso la propria sede in Montignoso, Via Vecchia Romana est n.66."

(cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

N.d.R. Il XXXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXXX risulta titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, degli immobili sopra descritti e censiti al Foglio 16 particella 732 e Foglio 17, particelle 1187, 1188 e 1189, fin dal 27/03/1972

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 28/12/1999 al 16/05/2002.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio MARTINELLI ROBERTO in Altopascio (LU), in data 28/12/1999, ai nn. 109743; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **10/01/2000**, ai nn. **RG**



165/RP 141.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXX. con sede in BRESCIA (BS) C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in fregio alla XXXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 16, particelle 371 sub 1 graffata alle particelle 372 sub 1 e 598, particella 371 sub 2, 372 sub 2, e N.C.T. Foglio 12 particella 82, 83, 95, 138, Foglio 16 particelle 350 e 351, Foglio 17 particelle 100, 104, 196, 567e 197.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 16/05/2002 al 16/05/2002.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino in Massa, in data 16/05/2002, ai nn. 12622; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **24/05/2002**, ai nn. **RG 5105/RP 3662.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la XXXXXX con sede in Massa (MS), C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato in XXXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.T. Foglio 16 particella 101.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957 (derivante dal mappale 101), 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 16/05/2002 al 05/11/2007.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino in Massa, in data 16/05/2002, ai nn. 12626; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **24/05/2002**, ai nn. **RG 3664/RP 5107.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in XXXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 16, particelle 371 sub 2, 372 sub 1 graffato alla particella 372 sub 1 e 598, e nel N.C.T. Foglio 16 particella 371, 372, 598, 549, 350, 351, 983, 985, 101, 82, 83, 138 e 271.

Nella nota di trascrizione viene riportato che *"quanto venduto viene trasmesso nello stato di fatto in cui si trova, con le inerenti servitù attive e passive, accessioni e pertinenze e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza che il consorzio acquirente ha dichiarato di ben conoscere, con particolare riferimento alla servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita a favore della particella 598 del foglio 16 ed a carico dell'area confinante di proprietà della società" XXXXXXX* contraddistinta dalla particella 33 del foglio 12 e da esercitarsi su di una striscia di terreno larga quattro metri che corre lungo tutto il confine con la strada comunale, a partire dall'incrocio con l'altro ramo di strada comunale che si dirige verso mare e fino al ponte sul canale, con atto a rogito del dott. Carlo Cardi Cigoli, Notaio in Carrara, del 19 febbraio 1999, rep. N. 24973/6357, reg.to a Carrara il giorno 8 marzo 1999 al n. 196 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara il 23 febbraio 1999 al n. 955 di formalità". (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730 (da cui deriva il mappale 703), 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729



(nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **18/06/2003 al 05/11/2007**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Comune di Montignoso, in data 18/06/2003, ai nn. 2657; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **18/07/2003**, ai nn. **RG 7461/RP 5066**.

Note: In forza dell'atto pubblico amministrativo sopra menzionato il XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato nel Comune di Montignoso (MS), ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 703.

N.d.R." *La proprietà è pervenuta al Comune da tempo immemorabile*" (cfr. All. 14 - Atti di provenienza). Nella certificazione notarile viene specificato che " *Il Comune di Montignoso era proprietario del bene dal 27-03-1972*". Cfr. All. 10 - Certificazione notarile).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730 (da cui deriva il mappale 703), 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

7. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICHE RELATIVE A TUTTI I LOTTI (DA 1 A 23)

Numero pratica: 1) **Permesso di Costruire n 2433 del 22-09-2005 Pratica Ed. n.8003**

Intestazione: XXXXXXX (C.F. XXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXXX, loc. Renella + altre ditte

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di edifici misti ad USO direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 4TR)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/11/2003 al n. di prot. 12313

Rilascio in data 22/09/2005 al n. di prot. 2433

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2010 al n. di prot. 18021

NOTE: Rilasciato a seguito di domanda presentata in data 21 novembre 2003, prot. gen. n° 12313, pratica edile n° 7533, e la successiva variante presentata in data 27 gennaio 2005, prot. gen. n° 1308/314 int., pratica edile n° 8003, dalla XXXXXXX (C.F. XXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXXX, loc. Renella, per la " *realizzazione di edifici misti ad USO direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 4TR)*", da realizzarsi su immobile distinto in catasto al fg. 12 mappali n. 82, 83, 138 e 271 (ex mappale n. 95), fg. 16 mappali n. 349, 350, 351, 371, 372, 598 e 703, fg. 17 mappali n. 101, 983 e 985, situato in XXXXXXX, secondo il progetto costituito da n. 52 tavole redatto dall'Ing. XXXXXXX), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al XXXXXXX, e dal Geom. XXXXXXX (C.F. XXXXXXX), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° XXXXXXX.

L'intervento riguardava le opere relative alla demolizione dei fabbricati esistenti meno uno, movimenti di terra, realizzazione di viabilità interna, muri di sostegno, area a verde pubblico (in accordo con il P.O.C. approvato), nonché la realizzazione di n. 8 fabbricati ad uso produttivo e n. 3 ad uso commerciale – direzionale.

Con particolare riferimento al compendio pignorato esso fa parte del "lotto 10" consistente in tre corpi di fabbrica e precisamente corpo "A", "B" e "C", composto da complessive 16 (sedici) unità immobiliari ad uso commerciale al piano terreno sulla XXXXXXX, numero 40 (quaranta) unità ad uso direzionale al piano primo e sottotetto, e numero 99 (novantanove) posti auto al piano seminterrato. A detto titolo edilizio ha fatto seguito la variante in corso d'opera n. 2665 rilasciata dal Comune di Montignoso in data 30 luglio 2008 di seguito meglio descritta.



Numero pratica: 2) **Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 Pratica Ed. n. 9145**

Intestazione: Sig. XXXXXX, residente in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, in qualità di Presidente della XXXXXX (C.F. XXXXXXXX)

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005

Per lavori: "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005 per opere eseguite in difformità al P. di C. n° 2433 del 22 settembre 2005 e per la variante in c.o. al medesimo P. di C., relativo alla realizzazione di edifici misti ad uso direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)"

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 27/10/2007 al n. di prot. 17279/2753

NOTE: domanda presentata in data 27 novembre 2007, prot. gen. n° 17279/2753 int., e successive integrazioni, dal Sig. XXXXXX, residente in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, in qualità di Presidente della XXXXXX (C.F. XXXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, per "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005 per opere eseguite in difformità al P. di C. n° 2433 del 22 settembre 2005 e per la variante in c.o. al medesimo P. di C., relativo alla realizzazione di edifici misti ad uso direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)", da realizzarsi in XXXXXX, su immobile distinto in catasto al fg. 12 mappali n. 320, 322, 323, 324, 325, 309 e 313, fg. 16 mappali n° 598, 860, 831, 832, 858, 859, 871 sub 2, 834, 861, 862, 863, 836, 838, 839, 840, 841, 842, 844, 845, 846, 864, 865, 866, 850, 867, 852, 851, 868, 869, 870, 371, 729, 730, 810, 887 e 888, fg. 17 mappali n. 101, 1181, 1183, 1184, 1185, 1192 e 1194, ricadente in zona R7 ai sensi del vigente R.U., secondo il progetto redatto dall'Ing. XXXXXX), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al XXXXXX, e dal Geom. XXXXXX (C.F. XXXXXXXX), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° XXXXXX

Numero pratica: 2.1) **Variante finale del 11-12-09 Prot. 21982**

Intestazione: //

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/12/2009 al n. di prot. 21982

Relativamente a detta pratica lo scrivente non ha reperito alcun documento specifico nell'ambito della documentazione visionata presso gli archivi comunali. Si rileva però che la stessa risulta citata ESCLUSIVAMENTE nelle tavole grafiche relative alla Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010

Numero pratica: 3) **Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010**

Intestazione: XXXXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I. XXXXXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ultimazione opere esterne e modifica opere interne da realizzarsi in Via XXXXXXXX, su Immobile così censito in Catasto Foglio 16 mappale 967

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/09/2010 al n. di prot. 15123

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2010 al n. di prot. 18021

NOTE:

Domanda presentata con Prot. 15123 del 15/09/2010 da XXXXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I. XXXXXX riguardante la Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010, relativa alla realizzazione dei seguenti lavori: ultimazione opere esterne e modifica opere interne da realizzarsi in Via XXXXXXXX, su Immobile così censito in Catasto Foglio 16 mappale 967.

Relativamente a detta pratica si precisa quanto segue:

- Con comunicazione dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montignoso Prot. 168 del 03-11-2010 la stessa veniva ritenuta completa a seguito dell'esame istruttorio;
- Con pratica n. Prot. 18021 del 8-11-2010 veniva presentata Certificazione di Agibilità relativa ai beni di cui ai subalterni dal 2 al 134 e dal 134 al 138 autorizzati con P.d.C n. 2433 del 22/09/2005, PdC 2665 del 30/07/2008 rilasciate a XXXXXX + altri e DIA n. del 15/09/2010 rilasciata a XXXXXXXX;

Di seguito si elencano ulteriori autorizzazioni che hanno interessato i beni staggiti, non visionate direttamente dallo scrivente CTU ma citate in atti di compravendita che hanno interessato immobili ubicati nello



stesso compendio edilizio (N.d.R. LOTTO 10)

- Certificato di collaudo Prot. 18021 del 08-11-2010
- Certificato di Prevenzione Incendi prot.0001788 in data 12 febbraio 2010 dal Ministero dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Massa Carrara per l'autorimessa è stato rilasciato (citato nell'atto di compravendita Notaio Meucci del 22/09/2011 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8501);

Inoltre relativamente alle unità immobiliari attualmente demolite ma originariamente sovrastanti l'area del comparto 47R (una cui porzione risulta occupata dall'intero fabbricato censito con il mapp.967 ove risultano ubicati i beni staggit), lo scrivente precisa che:

- l'opera di costruzione risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;
- per le opere di ampliamento di quanto originariamente esistente sono state rilasciate dal Comune di Montignoso i seguenti titoli: Concessione Edilizia n.142 in data 8 agosto 1979 e successiva variante in corso d'opera n.198 in data 10 luglio 1980;
- per le opere eseguite in difformità rispetto alle concessioni sopra citate è stata rilasciata dal Comune di Montignoso Concessione Edilizia in sanatoria n.1282 in data 16 gennaio 1997;
- le opere di demolizione parziale sono state eseguite in forza di D.I.A. presentate al Comune di Montignoso in data 21 aprile 2000 n.5940, in data 16 luglio 2003 n.7386 ed in data 27 novembre 2003 n.7534;
- le opere di scavo e movimento terra sono state eseguite in forza di D.I.A. presentata al Comune di Montignoso in data 2 agosto 2005 n.8212.
(cfr. - Atto di compravendita Marvasio RP 5225-2011- rep 9763 - sub 140 mapp. 967)

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Il posto auto censito al sub 95 risulta conforme dal punto di vista edilizio.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Pur risultando una generale corrispondenza fra gli ingombri plano-altimetrici dell'immobile censito al sub 12 e la documentazione a corredo dell'ultimo titolo autorizzativo ovvero la Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010, sono state individuate modeste difformità verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso ai beni oggetto della presente procedura.

Regolarizzabili mediante: CILA tardiva ai sensi dell'Art. 6 bis del T.U. 380/01 e s.mm. ii. e dell'art. 136 della L.R. 65/2014 e s.mm. ii.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna degli ambienti realizzata mediante tramezzature. In particolare si rileva che, al posto del magazzino rappresentato nella tavola 2/4 "Stato di progetto" (tavola grafica parte integrante della DIA 10283 sopracitata), è stata realizzata la cucina, il servizio igienico per utenti e una dispensa.

Spese tecniche e sanzione pecuniaria: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Note: Le opere di cui sopra rientrano nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia ritenuti di "manutenzione straordinaria leggera", per i quali la legge prevede oggi la presentazione obbligatoria di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA). Pertanto le stesse possono essere sanate con la presentazione di una "CILA tardiva, in accordo con il comma 5 dell'art. 6-bis del Testo Unico per l'Edilizia DPR 380/01 e il contestuale versamento di una sanzione pecuniaria pari a mille euro.

Note sulla conformità edilizia: Il LOTTO 3 è formato da un immobile che non risulta conforme dal punto di vista edilizio (sub 12)

Note generali sulla conformità: L'immobile in cui risulta ubicato il compendio immobiliare staggitto, è stato realizzato in forza dei titoli edilizi rilasciati (Permesso di Costruire n. 2433 del 22-09-2005, successiva Variante di cui al Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 e D.I.A. n. 10283 del 15-09-2010). Tuttavia, lo scrivente CTU ritiene precipuo evidenziare che dal CDU n. 325/6.2 rilasciato in data 09/01/2023, si rileva l'esistenza sull'immobile del vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/04 art. 142, com.



1 lett. c) – ex L. 431/85 - Area di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua, ma che, di contro, nessuna Autorizzazione Paesaggistica risulta rilasciata per il medesimo immobile nel suo complesso (ivi comprese, dunque, le porzioni dello stesso oggetto della presente Procedura esecutiva). Al riguardo, perciò, lo scrivente CTU non può che sottolineare come l'intero compendio immobiliare realizzato con i titoli edilizi di cui sopra, risulti carente di Autorizzazione Paesaggistica, e come, conseguentemente, allo stato attuale delle cose e della normativa vigente, per gli immobili oggetto della presente Procedura non possano che ipotizzarsi assentibili unicamente gli interventi edilizi che, appunto, non abbiano rilevanza paesaggistica. Fra questi ultimi, in generale, vi ricadono gli interventi relativi ad opere interne, e, più specificatamente, quelli elencati nell'allegato A del D.P.R. n. 31 del 2017 ("INTERVENTI ED OPERE IN AREE VINCOLATE ESCLUSI DALL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA") a cui si rimanda integralmente per le più opportune valutazioni.

Sul punto, infine, merita anche evidenziare come detta problematica risulti ben nota ai funzionari dei competenti Uffici del Comune di Montignoso (Ente, si ricorda, che ha rilasciato sia i sopracitati titoli edilizi che l'agibilità per l'intero compendio realizzato), e come la stessa abbia ragionevolmente trovato origine dall'errata cartografia ufficiale, utilizzabile ed utilizzata (anche dallo stesso Comune di Montignoso) all'epoca del proposto intervento. Detta cartografia, infatti, non rappresentava in sé stessa (erroneamente) la fascia di rispetto del vincolo Galasso attorno al limitrofo Fosso Ginese (cfr. Allegato 7.3). Circo- stanza quest'ultima che, a personale parere dello scrivente, sta alla base sia degli avviati tentativi promossi dallo stesso Comune di Montignoso nei confronti degli altri Enti sovraordinati per "risolvere" tale criticità (verbalmente riferiti allo scrivente CTU in sede dei vari incontri resisi necessari), che delle già avvenute vendite di altri immobili facenti parte del medesimo compendio immobiliare, per quanto non oggetto della presente Procedura esecutiva.

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano Strutturale approvato con Delibera del C.C. n. 3 del 5/2/2019 e successiva Delibera del C.C. 26 del 09/06/2021; Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del C.C. n. 65 del 29/07/1999 e
Zona omogenea:	Zona D: Zone a destinazione mista industriale/commerciale
Norme tecniche di attuazione:	Comparto 47R
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Piano Operativo adottato con Delibera del C.C. n. 32 del 07/08/2020 e modificato a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni avvenuta con Delibera del C.C. n. 27 del 09/06/2021 e successiva Deli
Zona omogenea:	D2 (Zona Omogenea D)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 "Tessuto produttivo a destinazione mista - D2 (Zona Omogenea D)"
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	Stipulata il 08/09/2005 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 1859 trascritta il 06/10/2005 R.P. 6737/R.G. 10805
Obblighi derivanti:	cfr. paragrafo 4



Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Cfr. CDU n. 325/6.2 rilasciato in data 09/01/2023

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: L'immobile risulta conforme dal punto di vista urbanistico

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **Immobili mapp. 967 subalterni 12 e 95**

Il Lotto 3 in esame è ubicato nel Blocco C (a levante del compendio) ed è costituito da una unità immobiliare posta a piano terra e censita con il sub12 ed un posto auto ubicato nell'autorimessa interrata. L'immobile, a cui si accede attraverso la corte comune (censita con il sub 136) disposta a piano terra, ha una superficie calpestabile pari a circa 101 mq, ed è costituito da un unico locale articolato, mediante una parete di separazione, in due ambienti destinati attualmente a sala ristorazione, con dimensioni pari a circa 64 mq, e una cucina di dimensioni pari a circa 14 mq. Quest'ultima è dotata di una piccola dispensa, tramite cui si accede ai locali di servizio per il personale (spogliatoio e servizio igienico dotato di wc e lavabo). Il servizio igienico per l'utenza (dotato di wc e lavabo) risulta invece accessibile dalla sala principale mediante un anti-bagno con lavabo.

L'immobile sopra descritto è pavimentato in piastrelle di gres, mentre, nel servizio igienico per il personale sono state utilizzate piastrelle in ceramica sia per i pavimenti che per i rivestimenti. Il servizio igienico per l'utenza ha pavimento in gres e le pareti sono rivestite di vernice lavabile.

Nel controsoffitto, realizzato a varie altezze e con materiali diversi (cartongesso in lastre rasate per la parte della sala e in "quadrotti" per la zona di servizio), sono alloggiati gli impianti elettrico e di climatizzazione del locale.

La cucina è inoltre dotata di arredi e accessori specifici per l'attività di bar-ristorazione (non oggetto di pignoramento), nonché di impianto di aspirazione, del quale non è stata rilevata la funzionalità. Il posto auto censito con il sub 95 (individuato sul posto con il numero 73) è dotato di archetto anti sosta, e risulta ubicato nell'autorimessa interrata (dotata di pavimento in cls "elicotterato") accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano terra, ove è ubicato l'immobile sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "C", censito con il sub 135 (BCNC). Si precisa inoltre che nel LOTTO si intende ricompresa altresì una quota di comproprietà sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni, quali per legge, uso, destinazione e regolamento di condominio.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **108,50**

È posto al piano: Terra (relativamente al sub 12) e S1 (relativamente al posto auto censito con il sub 95)

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2020 (data presunta, desumibile dal contratto di locazione in essere)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via XXXXXXXX snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,40 (m 2.40 per la zona di servizio del personale)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: In generale l'immobile si presenta in uno stato di conservazione buono (cfr. All. 4 documentazione fotografica).

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a capanna** materiale: **latero-cemento** condizioni: **non rilevate**

Note: Copertura in laterizio



Solai tipologia: **di tipo prefabbricato** condizioni: **non rilevate**Strutture verticali materiale: **di tipo prefabbricato** condizioni: **non rilevate****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**Pareti esterne materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** coibentazione: **non rilevata** rivestimento: **intonaco** condizioni: **sufficienti****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Note	Certificato di Prevenzione Incendi prot.0001788 rilasciato in data 12 febbraio 2010 dal Ministero dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Massa Carrara relativamente all'autorimessa (citato nell'atto di compravendita Notaio Meucci del 22/09/2011 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8501)

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Varie:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La determinazione della consistenza degli immobili è stata effettuata stimando la loro superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico di dettaglio integrato con le planimetrie catastali e le tavole relative ai titoli edilizi rilasciati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale commerciale piano terra - sub 12	superf. esterna lorda	108,50	1,00	108,50
		108,50		108,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: D1

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 2100

Accessori

Immobili mapp. 967 subalterni 12 e 95

1. Posto auto

Identificato al n. Mapp. 967 sub 95 F. 16 N.C.E.U.

Posto al piano Seminterrato

Composto da n. 1 posto auto

Sviluppa una superficie complessiva di circa 21 mq complessivi mq

Destinazione urbanistica: Direzionale, commerciale

Valore a corpo: **€ 15.000,00**

Note: Il posto auto censito con il subalterno 95 (individuato sul posto rispettivamente con il numero 73) è dotato di archetto anti sosta, e risulta ubicato nell'autorimessa interrata (dotata di pavimento in cls "elicotterato") accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano terra, ove è ubicato il locale commerciale sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "C",



censito con il sub 138 (BCNC). Si precisa che detto parcheggio pertinenziali risulta univocamente individuato sia dalla segnaletica orizzontale che dalle specifiche indicazioni numeriche apposte sul muro perimetrale. Per l'esattezza, comunque, si segnala che la linea di demarcazione tra il suddetto posto auto e la corsia di manovra (così come rilevata sui luoghi) risulta spostata verso quest'ultima di circa 30 cm (ovvero in allineamento con i pilastri presenti a tale livello interrato). Conseguentemente, la profondità del posto auto così delineato risulterebbe maggiore di circa 30 cm rispetto a quella indicata sia nella planimetria catastale che nelle tavole del progetto autorizzato con DIA n. 10283 del 15-09-2010 (quest'ultima pari a circa 7,53 m).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato degli immobili sopra descritti, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita.

La stima del "Valore complessivo intero" degli Immobili che compongono il LOTTO, è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in esame.

Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché le dotazioni impiantistiche, le finiture, lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, la presenza delle relative aree di pertinenza e del garage interrato comunicante attraverso il vano scala con l'unità immobiliare posta al piano primo, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce (Periferica/COLLINA - EX CENTRO) e Microzone Catastali (n.3), e per destinazione direzionale i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Carrara;

Ufficio tecnico di Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Massa Carrara (MS);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La zona di riferimento si colloca in:

- Provincia di Massa Carrara;
- Comune di Montignoso;
- Fascia/zona: Periferica/COLLINA - EX CENTRO
- Codice di zona: D1;
- Microzona catastale n.: 3;
- Tipologia prevalente: residenziale;

Per destinazione COMMERCIALE, nel semestre 1 del 2022, si individuano per tipologia di "NEGOZI", un valore di mercato minimo di €/mq 1200 e uno massimo di €/mq 2100 (valore medio €/mq 1650);

Tutti i valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato conservativo NORMALE degli immobili.

Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato per gli Immobili di cui al presente LOTTO 3 quello di



seguito indicato: €/mq 2200;

Altre fonti di informazione: Siti internet, studi tecnici e notarili di zona.

8.3 Valutazione corpi:

Immobili mapp. 967 subalterni 12 e 95. Negozi, botteghe [C1] con annesso Posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 238.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale commerciale piano terra - sub 12	108,50	€ 2.200,00	€ 238.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 238.700,00
Valore corpo			€ 238.700,00
Valore Accessori			€ 15.000,00
Valore complessivo intero			€ 253.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 253.700,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Immobili mapp. 967 subalterni 12 e 95	Negozi, botteghe [C1] con annesso Posto auto	108,50	€ 253.700,00	€ 253.700,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 38.055,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

Quota parte delle spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita - Cfr. Paragrafo 5 € 156,97

Quota parte delle indennità pregresse di occupazione senza titolo delle aree demaniali e dell'imposta regionale sulle concessioni - Cfr. Paragrafo 5 € 517,24

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

- Immobili mapp. 967 subalterni 12 e 95

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- Immobili mapp. 967 subalterni 12 e 95

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 156,97

Come illustrato nella tabella di cui all'Allegato 16 (a cui si rimanda integralmente) relativamente agli immobili che compongono il Lotto 3, il residuo da pagare per le annualità 2021 e 2022 è pari a 156,97 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 212.470,79

Arr. € 212.00,000



Lotto 4 - mapp. 967 subalterni 15, 63 e 64

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Immobili mapp. 967 subalterni 15, 63 e 64.

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: XXXXXXXX, XXXXXXXX

Note: Ufficio disposto a piano primo e secondo (sub 15), e n. 2 posti auto pertinenziali ubicati nell'autorimessa interrata (sub. 63 e 64)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio 16, particella 967, subalterno 15, indirizzo XXXXXXXX, piano 1-2, comune Montignoso, categoria A/10, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 68 mq, rendita € 1.402,18

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Gli Immobili censiti al NCEU nel Foglio 16 mappale 967 tutti i subalterni oggetto della procedura derivano dagli immobili censiti come di seguito precisato:

Foglio 16 Particella 371 Subalterno 3 – unità soppressa a seguito della pratica di VARIAZIONE del 02/11/2010 Prot. n. MS0111620 in atti dal 02/11/2010 con causale DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE (n. 8902.1/2010) (Cfr. All. 2 visure – visura Mapp. 967 sub 12);

Foglio 16 Particella 371 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 371 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 372 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 372 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 598 unità soppressa a seguito della pratica di VARIAZIONE del 02/05/2006 Prot. n. MS0026069 in atti dal 02/05/2006 con causale DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1966.1/2006) (Cfr. All. 2 visure – visura Mapp. 371 sub 3).

Gli immobili censiti al NCEU al Foglio 16 mappale 967 tutti i subalterni oggetto della procedura sono stati costruiti sull'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 16 mappale 967.

L'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 16 mappale 967 deriva dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009.

Si precisa inoltre che:

- il terreno censito al Foglio 16 mappale 730 deriva dal mappale 703;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 957 deriva dal mappale 101 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 958 deriva dal mappale 1181 Foglio 17, ex mappale 985 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 959 deriva dal mappale 1183 Foglio 17, ex mappale 985 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 961 deriva dal mappale 1187 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 962 deriva dal mappale 1192 Foglio 17; ex mappale 983 Foglio 17, già mappale 567 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 963 deriva dal mappale 729 Foglio 16; ex particella Foglio 16b mappale 703;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 965 deriva dal mappale 960 Foglio 16, ex mappale 1185 Foglio 17;
- Il mappale 371 del Foglio 16 deriva dal frazionamento e fusione dell'originario mappale 371 e dei mappali 823 (già 731/a), 372, 812 (già 598/n), 819 (già 349/c) 822(già 351/c) in forza di frazionamento approvato in data 22/09/2005, protocollo n. MS0048923;



- i mappali 729, 730 e 731 del Foglio 16 derivano dal mappale 703, in forza di frazionamento in data 4/08/2005 n. 44121.1/2005, in atti dal 4/05/2005, prot. n. MS0044121;
- i mappali 1181, 1183 e 1185 del Foglio 17 derivano dal mappale 985 in forza di frazionamento in data 4/08/2005 n. 44130.1/2005 in atti dal 4/08/2005, prot. MS0044130;
- Il mappale 1192 del Foglio 17 deriva dal mappale 983 in forza del frazionamento in data 19/09/2005 n. 52949.1/2005 in atti dal 19/09/2005 prot. n. 52949.1/2005 in atti dal 19/09/2005 prot. n. MS0052949. (Cfr. All. 10 – Certificazione notarile).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest sub 143 (altra proprietà non oggetto della procedura), lato Nord-Est aria su corte comune, lato Sud-Est sub 16 (immobile di cui al LOTTO 5, stessa proprietà) e lato Sud-Ovest corridoio censito al sub 137 (Bene Comune Non Censibile ai sub da 15 a 21 e 143).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio 16, particella 967, subalterno 63, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 38,84

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest, sub 62 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 5), lato Nord-Est muro contro, lato Sud-Est sub 64 (posto auto stessa proprietà medesimo LOTTO 4) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio 16, particella 967, subalterno 64, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 38,84

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest, sub 63 (posto auto stessa proprietà medesimo LOTTO 4), lato Nord-Est muro contro, lato Sud-Est sub 65 (posto auto stessa proprietà LOTTO 22) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Note sulla conformità catastale: Gli immobili che compongono il LOTTO 4 risultano conformi catastalmente. I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare pignorato si colloca nell'area denominata ex Tassara (dalla denominazione della Cava dismessa dalla quale si estraeva materiale inerte per edilizia), in quella striscia di territorio racchiusa tra la Strada Statale S1 Aurelia a Sud-Ovest, la fascia collinare a Nord-Est e l'alveo del Fosso Ginese, che lambisce l'area lungo il suo perimetro Nord Ovest e Sud Ovest (parallelamente alla viabilità pubblica). I beni staggiti fanno parte del comparto edificatorio denominato "47R" a destinazione mista produttiva, espositiva, commerciale – direzionale e costituiscono la quasi totalità del Lotto n. 10 (di cui al P.O.C. approvato in data 23/07/2003 con delibera n. 201 e successiva variante) realizzato nell'ambito dell'intervento edilizio autorizzato con P.d.C. n 2433 del 22/09/2005. Il compendio staggito, a destinazione commerciale e direzionale, è collocato in fregio alla viabilità pubblica ed è composto da tre corpi di fabbrica denominati A, B e C sviluppati su quattro livelli di cui tre fuori terra, con un'ampia corte comune caratterizzata da aree a parcheggio realizzate con blocchetti in cls prefabbricati marciapiedi e scale pavimentati in klinker che consentono



l'accesso al fabbricato. A piano terra, rialzato di circa 0.90 m rispetto al piano di campagna, si collocano i beni a destinazione commerciale (attualmente sono individuabili n. 5 attività), al piano superiore si sviluppano gli uffici e a quello interrato è presente l'autorimessa, realizzata ai sensi della L. 122 del 1989 come meglio di seguito descritto. Il blocco C (posto ad Est) è composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 15 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dalle pertinenze esterne, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari ognuna dotata di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. Il blocco B centrale è il più piccolo ed è anch'esso composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 8 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Analogamente al blocco C ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dal marciapiede perimetrale al fabbricato, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari dotate di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. Il blocco A, posto nell'estremità Ovest presenta caratteristiche distributive e dimensionali analoghe a quelle del blocco C (ad esso speculare). Anch'esso a piano terra è caratterizzato da locali a destinazione commerciale mentre a piano primo, al quale si accede mediante atrio comune con relativo vano scala e ascensore, le previste unità immobiliari destinate ad ufficio autorizzate e raggiungibili mediante disimpegno di collegamento, ad oggi risultano ancora allo stato grezzo. Le stesse risultano infatti ancora carenti di finiture ed impianti tanto da non consentirne l'accatastamento definitivo. Ad oggi risultano presenti esclusivamente le pareti di separazione tra le singole unità e quelle che, al loro interno, definiscono i servizi igienici. Mancando anche le scale di collegamento ai rispettivi sottotetti gli stessi, attualmente non risultano accessibili.

Ogni unità immobiliare finita risulta indipendente sia dal punto di vista funzionale che impiantistico, infatti ognuna di esse risulta dotata di autonomo impianto di climatizzazione con pompa di calore elettrica. Dai tre vani scala si può raggiungere direttamente l'autorimessa interrata che si sviluppa sotto il sedime del fabbricato e del marciapiede rialzato di pertinenza e che risulta composta da n. 95 posti auto (87 dei quali compresi tra gli immobili staggiti) raggiungibili da una corsia di manovra larga circa 7 m e a cui si accede tramite due rampe carrabili poste sui 2 lati corti opposti del fabbricato e che consentono di raggiungere l'area di manovra comune esterna, posta al livello superiore (quota strada). Attualmente i varchi di accesso a tale livello risultano sbarrati da pannelli in legno e pertanto sono inutilizzabili.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Marina di Massa, Carrara, Forte dei Marmi, Pietrasanta.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, litorale marino, cave di marmo, colline del Candia.

Attrazioni storiche: Centri storici di Carrara e Massa, Museo civico del Marmo a Carrara, castello Malaspina a Massa, castello Aghinolfi di Montignoso.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A12 - Svincolo Autostradale Massa 10 km,
Linea ferroviaria con stazione Massa centro 4 km,
Trasporto pubblico linea bus 0 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Durante il primo accesso agli immobili, avvenuto in data 13/02/2020 alla presenza del Custode Giudiziario Dott. Roberto SERAFINI, il Dott. XXXXXXX amministratore della Società .XXXXXX,



residente in Massa (MS) Via XXXXXX n. 8 con C.F. XXXXXXX ha dichiarato e sottoscritto nel relativo verbale che: "alcuni immobili risultano locati a terzi e l'amministratore Dott. XXXXXXX dichiara che fornirà copia di tutti i contratti locativi. Lo stesso amministratore sottolinea che la maggior parte delle unità risultano libere e non locate." Lo scrivente C.T.U. ritiene utile precisare che, a seguito di formale richiesta presentata con Prot. 602 del 05-01-2023 presso l'Agenzia delle Entrate, con cui si richiedeva l'esistenza di contratti di affitto sui beni oggetto della presente procedura, lo stesso Ente con comunicazione ricevuta il 10/02/2023 a mezzo P.E.C. precisava che relativamente ai beni che costituiscono il presente Lotto 4 non risultavano contratti di locazione registrati. Ciò premesso, lo scrivente può affermare che i beni che costituiscono il Lotto 4, ovvero i subalterni 15, 63 e 64, risultano liberi e lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo dava conferma di ciò, precisando inoltre che gli oggetti e arredi presenti nel locale non risultano oggetto di pignoramento. (cfr. Allegati 4 e 11)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 08/05/2008 ai nn. 7948/1803; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 23/05/2008 ai nn. **R.G.5500/R.P.3632**;

La sopradescritta formalità ovvero ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato il 08-05-2008 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 23-05-2008 R.P. 3632/R.G. 5500 sui beni di seguito elencati ubicati in Via XXXXXXX e censiti nel N.C.E.U.:

Unità negoziale 1

- 1) F. 16, mapp. 598 sub 2, fabbricato;

Unità negoziale 2

- 1) F. 16, mapp. 860 fabbricato in corso di costruzione;
- 2) F. 16, mapp. 831, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 3) F. 16, mapp. 832, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 4) F. 16, mapp. 858, sub 1, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 5) F. 16, mapp. 858, sub 2, mapp. 859, sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 6) F. 16, mapp. 862, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 7) F. 16, mapp. 836, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 8) F. 16, mapp. 840, sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 9) F. 16, mapp. 841, sub 1, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 10) F. 16, mapp. 888, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 11) F. 16, mapp. 844, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 12) F. 12, mapp. 325, F16 mapp. 868, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;



- 13) F. 12, mapp. 324, F16 mapp. 865, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 14) F. 12, mapp. 322, F. 12, mapp. 323, F16 mapp. 864, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 15) N.C.T. F. 12, mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare

Unità negoziale 3

- 1) F. 16, mapp. 871 sub 2 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 4

- 1) F. 16, mapp. 845, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 846, EU - ENTE URBANO, consistenza //;

Unità negoziale 5

- 1) F. 16, mapp. 852, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 851, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 870 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 4) N.C.T. F. 12, mapp. 320, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare

Unità negoziale 6

- 1) F. 16, mapp. 371 SUB 3, FABBRICATO, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 729, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 77 are;
- 4) N.C.T. F. 16, mapp. 730, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 82 are;
- 5) N.C.T. F. 17, mapp. 1183, TERRENO, consistenza 2 ettari 84 are;
- 6) N.C.T. F. 17, mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 ettari 37 are;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 8) N.C.T. F. 17, mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 ettari 11 are;

Unità negoziale 7

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 839 sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 842, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 887, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 8

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 834, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 861, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 9

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 866, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 850, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 10

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 863, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 838, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 11

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 869, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 relativamente alle unità negoziali n. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, e per l'intero diritto di proprietà superficaria 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 3, contro i seguenti soggetti:

Soggetto n. 1: XXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Soggetto n. 2: XXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;



Soggetto n. 3: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 4: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX - Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3;

Soggetto n. 5: XXXXXXX. Sede CARRARA (MS) Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 10 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 6: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2;

Soggetto n. 7: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/3 - Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 09/05/2008 ai nn. 7948/1803; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 30/06/2008 ai nn. **R.G.6974/R.P.4612;**

La sopradescritta formalità ovvero ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato il 09-05-2008 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 23-05-2008 R.P. 3632/R.G. 5500 (sui medesimi beni e soggetti a favore e contro) *“a rettifica della precedente nota di trascrizione (ovvero del 23/05/2008 - Registro Particolare 3632 Registro Generale 5500) nella quale è stata erroneamente indicata la data (n.d.r. 08-05-2008 anziché la data corretta 09-05-2008) dell'atto cui si riferisce il numero di repertorio, fermi ed integri rimanendo tutti gli altri patti e condizioni contenuti nell'atto in oggetto”*. (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

- Descrizione onere: 1 - CONVENZIONE EDILIZIA; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 08/09/2005 ai nn. 1859; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 06/10/2005 ai nn. **R.G.10805/R.P.6737;**

La sopradescritta formalità ovvero CONVENZIONE EDILIZIA stipulata il 08/09/2005 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 1859 risulta trascritta il 06/10/2005 R.P. 6737/R.G. 10805 sui beni di seguito elencati ubicati in XXXXXXX internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, 372, 598/P, 349, 350, 351, 703/P, FOGLIO. 17 mappali 983, 985, 101, Foglio 12 mappali 82/P, 83/P, 138/P, a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 contro i seguenti soggetti: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: MODIFICA A CONVENZIONE;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 27/10/2009 ai nn. 8764/2344; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **26/11/2009** ai nn. **RG 12170/RP 8435;**

La sopradescritta formalità ovvero MODIFICA A CONVENZIONE stipulato il 27-10-2009 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 26-11-2009 R.P. 8435/R.G. 12170 sui beni di seguito elencati ubicati in XXXXXXX internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.E.U.:



Unità negoziale 1

- 1) F. 16, mapp. 844, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 888, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 840, sub 2, e, mapp. 841, sub 2, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza //;

Unità negoziale 2

- 1) F. 16, mapp. 325, F16 mapp. 867 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 3

- 1) F. 16, mapp. 813, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 814, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 815, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 4) F. 16, mapp. 816, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 5) F. 16, mapp. 826, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 6) F. 16, mapp. 598, F2 - UNITÀ COLLABENTI, consistenza //;
- 7) F. 16, mapp. 832, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 8) F. 16, mapp. 867 sub 1, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 9) F. 16, mapp. 858 sub 2, e mapp. 858 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 10) F. 16, mapp. 810, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 11) F. 16, mapp. 865, sub 1, e f. 12 mapp. 324, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 12) N.C.T. F17, mapp. 1184, TERRENO, consistenza 1 are 9 centiare;
- 13) N.C.T. F12, mapp. 304, TERRENO, consistenza 50 centiare;
- 14) N.C.T. F12, mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare;

Unità negoziale 4

- 1) F. 16, mapp. 845, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 846, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 5

- 1) F. 16, mapp. 371 sub 3, F2 - UNITÀ COLLABENTI, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 729, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 77 are;
- 4) N.C.T. F. 16, mapp. 730, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 82 are;
- 5) N.C.T. F. 17, mapp. 1183, TERRENO, consistenza 2 ettari 84 are;
- 6) N.C.T. F. 17, mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 ettari 37 are;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 8) N.C.T. F. 17, mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 ettari 11 are;

Unità negoziale 6

- 1) F. 16, mapp. 869, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 7

- 1) F. 16, mapp. 851, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 852, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 870, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 4) F. 17, mapp. 1194, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare;
- 5) F. 12, mapp. 320, TERRENO, consistenza 6 are 66 centiare

Unità negoziale 8

- 1) F. 16, mapp. 860, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 858, sub 1, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 831, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 9

- 1) F. 16, mapp. 871 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza //;



Unità negoziale 10

- 1) F. 16, mapp. 834, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 861 sub 1, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 861 sub 9, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2,5 vani;
- 4) F. 16, mapp. 861 sub 10, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 5) F. 16, mapp. 861 sub 11, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 6) F. 16, mapp. 861 sub 12, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 4 vani;
- 7) F. 16, mapp. 861 sub 13, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 4 vani;
- 8) F. 16, mapp. 861 sub 14, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 9) F. 16, mapp. 861 sub 15, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 10) F. 16, mapp. 861 sub 16, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2,5 vani;

Unità negoziale 11

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 19, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 12

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 21, C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 18 mq;
- 2) F. 16, mapp. 861 sub 22, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 154 mq;
- 3) F. 16, mapp. 861 sub 23, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 13

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 20, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 18 mq;

Unità negoziale 14

- 2) F. 16, mapp. 861 sub 18, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 18 mq;

Unità negoziale 15

- 1) F. 16, mapp. 862, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 836, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 16

- 1) F. 16, mapp. 863, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 838, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 17

- 1) F. 16, mapp. 842, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 887, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 839, sub 2, e, mapp. 841, sub 2, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza //;

Unità negoziale 18

- 1) F. 16, mapp. 850, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 866 sub 2 C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 30 mq //;
- 3) F. 16, mapp. 866 sub 3 D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 158 mq //;
- 4) F. 16, mapp. 866 sub 2, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 158 mq //;

Unità negoziale 19

- 1) F. 16, mapp. 866 sub 4, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 20

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 4 D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 861 sub 17, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 30 mq //;

Unità negoziale 21

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 6, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 22

- 2) F. 16, mapp. 861 sub 6, E - ENTE COMUNE, consistenza //;



Unità negoziale 23

- 1) F. 12, mapp. 322 e 323, F. 16, mapp. 864, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza;
- 2) F. 16, mapp. 868, F. 12, mapp. 325, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 relativamente alle unità negoziali n. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 2, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 23, 1, 11, 19, 21 e 22, e per l'intero diritto di proprietà superficaria 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 9, contro i seguenti soggetti:

Soggetto n. 7: XXXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXXX:

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;

Soggetto n. 2: XXXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXXX:

- Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 3: XXXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2

Soggetto n. 4: XXXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1

Soggetto n. 5: XXXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.10 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n.11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;
- Relativamente all'unità negoziale n.21 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;
- Relativamente all'unità negoziale n.22 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;

Soggetto n. 6: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 12 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 7: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 13 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 8: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 14 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 9: XXXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.15 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 10: XXXXXXXX. Sede CARRARA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.16 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 11: XXXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.17 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 12: XXXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.18 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n.19 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di -;

- Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;

Soggetto n. 13: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 20 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI



- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI

- Relativamente all'unità negoziale n. 21 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 14: XXXXXXX. Sede SIENA (SI) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.23 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

- Relativamente all'unità negoziale n.7 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2;

- Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;

- Relativamente all'unità negoziale n.2 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 15: XXXXXX. Sede BOLOGNA (BO) Codice fiscale XXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: 1) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7589/1579; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. **R.G.13326/R.P.8256;**

La sopradescritta formalità ovvero COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO stipulata il 05/11/2007 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 7589/1579 risulta trascritta il 09/11/2007 R.P. 8256/R.G. 13326 sui beni di seguito elencati ubicati internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, N.C.E.U. (fondo servente) Foglio 16 mappali 598 sub 2, 831, 832, 836, 838, 842, 843, 844, 845, 846, 850, 851, 852, 860, 863, 839, 840, 841, 864 graffato ai mappali 322 Foglio 12, e 323 Foglio 12, Foglio 16 mappale 865 graffato al mappale 324 Foglio 12, Foglio 16 mappale 866, 867 sub 1, 867 sub 2, 869, Foglio 16 mappale 868 graffato al mappale 325 Foglio 12, Foglio 16 mappali 858 sub 1, 858 sub 2 graffato al mappale 859 sub 2, Foglio 16 mappale 870, 862, 810, 871 sub 2, N.C.T. Foglio 11 mappali 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 320 (fondi dominanti) a favore di XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX e di XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto servitù di passaggio pedonale e carrabile contro XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: 2) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7589/1579; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. R.G.13327/R.P.8257;

La sopradescritta formalità ovvero COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO stipulata il 05/11/2007 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 7589/1579 risulta trascritta il 09/11/2007 R.P. 8257/R.G. 13327 sui beni di seguito elencati ubicati internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, N.C.E.U. (fondo servente) Foglio 16 mappali 831, 834, 861, 598 sub 2, 831, 832, 836, 838, 842, 843, 844, 845, 846, 850, 851, 852, 860, 863, 839, 840, 841 sub 1, 864, graffata con le particelle 322 e 323 del foglio 12, Foglio 16 mappale 865, graffata con la particella 324 del foglio 12, Foglio 16 mappale 866, 867 sub 1, 867 sub 2, 869, Foglio 16 mappale 868, graffato con la mappale 325 del foglio 12, 858 sub 1, 858, subalterno 2, graffato con la mappale 859, subalterno 2, mappale 870, 862, 810, 871 sub 2, N.C.T. Foglio 12 mappali 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 320 (fondi dominanti), a favore di XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX e di XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto servitù di passaggio tubazioni interrato contro XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

4.2Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:



4.2.1 Iscrizioni:

1) **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXX contro, XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) C.F. XXXXXXX;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 12/10/2006 ai nn. 6693/1023; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 20/10/2006 ai nn. **R.G.13558/R.P.2555**;

Note:

Ipoteca in favore di XXXXXXX, con sede in Lucca (LU), C.F. XXXXXXX, domicilio ipotecario eletto XXXXXXX, contro XXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di Montignoso (MS) in XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato;
- 2) mapp. 598 sub 1, fabbricato;
- 3) mapp. 808, fabbricato;

e nel N.C.T. al Foglio 16:

- 4) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 5) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;
- 6) mapp. 598, EU - ENTE URBANO, consistenza 29 are 32 centiare;
- 7) mapp. 802, EU - ENTE URBANO, consistenza 68 centiare;
- 8) mapp. 803, EU - ENTE URBANO, consistenza 63 are 23 centiare;
- 9) mapp. 804, EU - ENTE URBANO, consistenza 8 are;
- 10) mapp. 805, EU - ENTE URBANO, consistenza 75 are 38 centiare;
- 11) mapp. 806, EU - ENTE URBANO, consistenza 30 are 2 centiare;
- 12) mapp. 807, EU - ENTE URBANO, consistenza 13 are 67 centiare;
- 13) mapp. 808, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 13 are 95 centiare;
- 14) mapp. 809, EU - ENTE URBANO, consistenza 11 are 67 centiare;
- 15) mapp. 810, EU - ENTE URBANO, consistenza 25 centiare;
- 16) mapp. 811, EU - ENTE URBANO, consistenza 6 are 46 centiare;
- 17) mapp. 813, EU - ENTE URBANO, consistenza 9 centiare;
- 18) mapp. 814, EU - ENTE URBANO, consistenza 2 centiare;
- 19) mapp. 815, EU - ENTE URBANO, consistenza 5 centiare;
- 20) mapp. 816, EU - ENTE URBANO, consistenza 16 centiare;
- 21) mapp. 826, TERRENO, consistenza 1 are 99 centiare;

al Foglio 17:

- 22) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 23) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 24) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 25) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;
- 26) mapp. 1182, TERRENO, consistenza 64 centiare;
- 27) mapp. 1184, TERRENO, consistenza 1 are 9 centiare;
- 28) mapp. 1186, TERRENO, consistenza 2 are 49 centiare;
- 29) mapp. 1193, TERRENO, consistenza 5 are 68 centiare;
- 30) mapp. 1194, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare;

al Foglio 12:

- 31) mapp. 301, TERRENO, consistenza 7 are 30 centiare;
- 32) mapp. 302, TERRENO, consistenza 4 are;
- 33) mapp. 303, TERRENO, consistenza 16 are 93 centiare;
- 34) mapp. 304, TERRENO, consistenza 50 centiare;
- 35) mapp. 305, TERRENO, consistenza 4 ettari 50 are;
- 36) mapp. 306, TERRENO, consistenza 2 are 30 centiare;
- 37) mapp. 307, TERRENO, consistenza 3 are 80 centiare;
- 38) mapp. 308, TERRENO, consistenza 14 are 24 centiare;



- 39) mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare;
- 40) mapp. 310, TERRENO, consistenza 3 ettari 42 are 60 centiare;
- 41) mapp. 311, TERRENO, consistenza 9 centiare;
- 42) mapp. 312, TERRENO, consistenza 19 are 95 centiare;
- 43) mapp. 313, TERRENO, consistenza 1 centiare;

dai quali traggono origine i beni oggetto della procedura individuati nei Lotti da 1 a 23.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00, importo capitale: € 7.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.864%, durata 13 anni (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

A margine della sopracitata iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

1a) con ANNOTAZIONE presentata il 24/01/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 160 Registro generale n. 971 mediante atto dal Notaio VILLARI Marzio in Seravezza (LU) del 19/09/2007 n. rep 47787/9442, vengono liberati dalla sopracitata formalità Numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006 i seguenti beni censiti al NCEU al F, 16 mapp. 861 Fabbricato in corso di costruzione e mapp 834 ente urbano. Valore degli immobili liberati € 640.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1b) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro Particolare 297 Registro Generale 1634, mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007 n. rep. 7588/1578, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) internamente alla XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato in corso di costruzione;
e nel N.C.T. al Foglio 16:
- 2) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;
al Foglio 17:
- 4) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 5) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 6) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 7) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;

Valore degli immobili liberati € 3.500.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1c) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 298 Registro generale n. 1635 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007 n. rep. 7591/1581, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX e ivi censito nel N.C.E.U., F. 16 mappali 863 (fabbricato in corso di costruzione) e 838 (ente urbano). Valore degli immobili liberati € 493.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1d) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 299 Registro generale n. 1636 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/11/2007 n. rep. 7594/1584, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 869 (fabbricato in corso di costruzione) e 870 (fabbricato in corso di costruzione), 852 (ente urbano) e nel N.C.T., F. 16 mappali 851, 1194 e 320. Valore degli immobili liberati € 471.500,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1e) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 300 Registro generale n. 1637 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data



06/11/2007 n. rep. 7597/1587, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 866 (fabbricato in corso di costruzione), 850 (ente urbano), 845 (ente urbano), 846 (ente urbano), Valore degli immobili liberati € 570.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1f) con ANNOTAZIONE presentata il 08/07/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1032 Registro generale n. 7273 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 21/02/2008 n. rep. 7819/1720, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 839 (fabbricato in corso di costruzione), 842 (ente urbano) e 887 (ente urbano). Valore degli immobili liberati € 610.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1g) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1716 Registro generale n. 12958 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2008 n. rep. 8099/1898, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 598 sub 2, 807, 813, 814, 815, 816, 826, 810, 871 sub 1, 867 sub 1, 803, 806, 809. 811, 858 sub 2 graffato al mappale 859 sub 2, 832 871 sub 2 e nel N.C.T. F.17 mappali 1184, 1182, 1186, 1193, F. 12 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 308, 306, 302, 311 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

1h) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA Registro particolare n. 1717 Registro generale n. 12959 mediante atto notarile del Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2008 n. rep. 8099/1898, per frazionamento in quota (formalità di riferimento numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006):

- frazione € 2.050.000,00 (capitale € 1.025.000,00) F. 16 mappali 862, 836;
- frazione € 620.000,00 (capitale € 310.000,00) F. 16 mappali 840, 888;
- frazione € 1.304.000,00 (capitale € 652.000,00) F. 16 mappali 841, 844;
- frazione € 440.134,02 (capitale € 220.067,01) F. 16 mappali 865 graffato al mappale 324 F. 12;
- frazione € 470.000,00 (capitale € 235.000,00) F. 16 mappali 864 graffato ai mappali 322 e 323 F. 12;
- frazione € 2.190.000,00 (capitale € 1.095.000,00) F. 16 mappale 868 graffato al mappale 325 F. 12, F. 16 mappale 867 sub 2;
- frazione € 2.000.000,00 (capitale € 1.000.000,00) F. 16 mappali 860, 831, 858 sub 1, 871 sub 2; (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

1i) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1719 Registro generale n. 12961 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 16/09/2008 n. rep. 8150/1931, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 840 sub 2, 888, 841 sub 1 e 844.

Valore degli immobili liberati € 1.924.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1l) con ANNOTAZIONE presentata il 20/01/2009 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 99 Registro generale n. 708 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 21/10/2008 n. rep. 8217/1966, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 862 e 836, Valore degli immobili liberati € 2.050.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);



1m) con ANNOTAZIONE presentata il 17/02/2010 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1554 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 27/03/2009 n. rep. 8435/2111, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 12 mappale 322 graffato ai mappali 323 F 12 e 864 F. 16, F16 mappali 867 sub 2 e 868, F. 12 mappale 325.

Valore degli immobili liberati € 2.660.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1n) con ANNOTAZIONE presentata il 06/08/2014 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1554 con atto del Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 07/07/2014 n. rep. 11318/4143, viene trascritto atto aggiuntivo a contratto di mutuo ipotecario/fondario numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006 a favore di XXXXXXX con sede in LUCCA (LU), Codice fiscale XXXXXXX e contro XXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX;

1o) con ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2017 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1045 Registro generale n. 7223 a mezzo di atto giudiziario del 23/06/2017 n. rep. 302/2017 vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXX n. 77 ivi censiti rispettivamente nel N.C.E.U. F. 16 mapp. 860 e 871 sub 2 e nel N.C.T. al F. 16 mappale 858 sub 1 e F. 16 mappale 831 (ndr. correttamente censiti al NCEU)

- ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1187 Registro generale n. 9792 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1188 Registro generale n. 9793 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 12/09/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1340 Registro generale n. 10896 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 11/10/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1677 Registro generale n. 12068 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1717 Registro generale n. 12959 per FRAZIONAMENTO IN QUOTA

INTEGRAZIONE A CERTIFICAZIONE NOTARILE

1p) con ANNOTAZIONE presentata il 08/11/2022 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 944 Registro generale n. 11324 a mezzo di atto giudiziario del 23/09/2022 n. rep. 383 vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXX n. 77 ivi censiti rispettivamente nel N.C.E.U. F.16 mappale 845, 846, 865 graffato al mappale 324 F. 12;

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXX contro XXXXXXX; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7590-1580; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. **R.G.13328/R.P.3113**; Note:

Ipoteca in favore di XXXXXXX. con sede FIRENZE (FI) C.F. XXXXXXX, domicilio ipotecario eletto MONTIGNOSO, VIA ROMA N.77, contro XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di Montignoso (MS) internamente alla XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato in corso di costruzione; e nel N.C.T. al Foglio 16:



- 2) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;
al Foglio 17:
- 4) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 5) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 6) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 7) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;

dai quali traggono origine i beni oggetto della procedura.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00, importo capitale: € 7.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.95%, durata 3 anni e 25 giorni.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

Con ANNOTAZIONE presentata il 13/06/2011 Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA presso il Registro particolare n. 744 Registro generale n. 5224 è stato modificato il contratto di mutuo edilizio

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di UNEP DEL TRIBUNALE DI MASSA in data 08/03/2021 ai nn. 370/2021 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **17/03/2021** ai nn. R.G.2426/R.P.1944;

Con tale atto viene pignorato da parte di XXXXXXXX, con sede in NAPOLI (NA), C.F. XXXXXX il diritto di piena ed esclusiva proprietà che la Società esecutata XXXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX detiene sui beni oggetto della presente procedura ubicati nel Comune di Montignoso (MS), in XXXXXXXX e oggetto della procedura individuati nei Lotti da 1 a 23 Nella relativa nota di trascrizione si precisa che "QUADRO A: l'atto di pignoramento immobiliare viene eseguito per un credito di euro 7.235.471,61 oltre interessi e spese. QUADRO C: XXXXXXXX, attuale titolare del credito di XXXXXXXX, elegge domicilio in Carrara (Ms), Viale XX Settembre 177/F2, presso l'Avv. XXXXXXXX. (cfr. Allegato 13 – Nota di trascrizione).

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Cfr. Allegato 16.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 71,18. Come illustrato nella tabella di cui all'Allegato 16 (a cui si rimanda integralmente) relativamente agli immobili che compongono il Lotto 4, il residuo da pagare per le annualità 2021 e 2022 è pari a 71,18 €

Millesimi di proprietà:

sub	15	9,74
sub	63	0,12
sub	64	0,12

Per complessivi 9,98 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Lo scrivente precisa che una parte del resede condominiale adibita a parcheggio comune all'interno della recinzione del complesso immobiliare,



insiste su un tratto del corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina" di proprietà del Demanio Idrico Statale, e che, conseguentemente, da tale occupazione derivano oneri a carico del complesso edilizio in oggetto, ovvero oneri a cui, i vari condomini del medesimo complesso, dovranno farvi fronte pro-quota secondo le relative tabelle condominiali. Ai fini di una più corretta e approfondita comprensione di quanto qui evidenziato nonché delle ulteriori possibili connesse conseguenze, si rimanda integralmente alla specifica nota prodotta al riguardo dalla Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord (a firma del Dirigente del settore, Ing. Enzo Di Carlo), allegata alla presente (cfr. Allegato 18). La necessità che la suddetta nota venga correttamente compresa e soppesata, deriva proprio dalle ulteriori importanti evidenze che dalla stessa emergono, quali:

- L'avvenuto rilascio della autorizzazione idraulica n. 472 del 14/09/2006 da parte della Provincia di Massa Carrara, con la quale venivano assentiti, in linea idraulica, i lavori aventi ad oggetto la "rettificazione e la tombinatura" del sopra richiamato corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina";
- La mancata conclusione dell'iter concessorio delle medesime opere idrauliche di cui sopra, ovvero l'attuale occupazione senza titolo delle relative aree del Demanio Idrico;
- L'entità dell'indennità annua di occupazione delle stesse (quantificate pari a circa € 4.200,00 dalla stessa Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord, nell'ambito delle proprie preliminari valutazioni);
- La ragionevole prossima attivazione dei necessari e conseguenti provvedimenti di polizia idraulica (sanzioni e richiesta di ripristino dello stato dei luoghi) nonché il recupero delle indennità pregresse di occupazione senza titolo, queste ultime quantificate pari a circa 23.500 € (salvo interessi e sanzioni ed ulteriori verifiche sul posto);
- Ragionevole probabilità che, a seguito di ulteriori indagini/verifiche e a conclusione di apposito iter istruttorio portati avanti dal medesimo Settore, vengano richiesti/imposti interventi che riducano la lunghezza del tratto tombato con ripristino del corso d'acqua a cielo aperto, il tutto al fine di rendere compatibile i lavori di tombinatura già svolti (ovvero legittimati con la sopra richiamata autorizzazione idraulica) con le attuali norme vigenti l'uso dell'area di che trattasi di proprietà del Demanio.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Cfr. Allegato 16

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: XXXXXXX C.F. XXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **05/11/2007 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marvaso Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007, ai nn. 7589/1579; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **09/11/2007**, ai nn. **RG 13325/ RP 8255**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Soc. XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS), XXXXXXX ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 371, 729, 730, Foglio 17, particelle 1183, 101, 1192, 1185, 1181, e N.C.E.U. Foglio 16 particella 371 sub 3.

Nella nota di trascrizione viene riportato che " *le unità immobiliari in oggetto sono state vendute ed acquistate a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ben noto ed accettato dalla parte acquirente, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, con tutti gli annessi, diritti, obblighi, azioni, ragioni, pertinenze, accessioni, servitù*



attive e passive se ed in quanto esistenti, con particolare riguardo alla servitù attiva di passaggio pedonale e carrabile, di cui all'atto a rogito di notaio Carlo Cardì Cigoli di Carrara in data 19 febbraio 1999 rep.n.24973, debitamente registrato e trascritto a Massa il 23 febbraio 1999 al n.955 di formalità; atto che la parte acquirente, ha dichiarato di ben conoscere ed al quale le parti fanno pieno riferimento intendendosi qui integralmente riportato e trascritto; nonché con la comproprietà pro-quota degli spazi ed enti di natura comune e condominiale, quali risultano determinati dalla legge.” (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: XXXXXXX C.F. XXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **14/10/2009 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio RICCETTI GIOVANNI in Livorno (LI), in data 14/10/2009, ai nn. 16997/10539; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **16/11/2009**, ai nn. **RG 11767/RP 8183**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato il XXXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Soc. XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS), loc. La Porta ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 732 e al Foglio 17, particelle 1187, 1188 e 1189.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Nella nota di trascrizione viene riportato che *“con l'atto che qui si trascrive, alle cui pattuizioni contenute e richiamate si fa espresso riferimento, i comparenti hanno anzitutto premesso, quale parte integrante e sostanziale dell'atto medesimo:*

1) in primo luogo, i comparenti XXXXXXX e XXXXXXX hanno dichiarato, con riferimento alla normativa in materia di dichiarazioni sostitutive, ed in particolare a quanto previsto dagli articoli 46 e 47 del d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000, consapevoli delle responsabilità e delle sanzioni penali stabilite dalla legge per le false attestazioni e le mendaci dichiarazioni, espressamente dichiarano:

a) di non aver subito condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;

b) di non essere stati interdetti o inabilitati;

c) di non aver in corso procedure per nessuno di tali stati;

d) che l'area di cui in appresso non ricade nel pubblico demanio marittimo, né sussistono rispetto ad essa vincoli di carattere storico, artistico, archeologico o paesaggistico-ambientale, e che pertanto detta area non è sottoposta a tutela ai sensi del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al decreto legislativo 490 del 29 ottobre 1999, ora sostituito dal decreto legislativo 42 del 22 gennaio 2004 e successive modificazioni;

2) che l'articolo 5 bis della legge 212 del primo agosto 2003, di conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 143 del 24 giugno 2003, testualmente prevede che "le porzioni di aree appartenenti al patrimonio e al XXXXXXX, escluso il demanio marittimo, che alla data di entrata in vigore del presente decreto risultino interessate dallo sconfinamento di opere eseguite entro il 31 dicembre 2002 su fondi attigui di proprietà altrui, in forza di licenze o concessioni edilizie o altri titoli legittimanti tali opere, e comunque sia quelle divenute area di pertinenza, sia quelle interne a strumenti urbanistici vigenti, sono alienate a cura della filiale dell'Agenzia del Demanio territorialmente competente mediante vendita diretta in favore del soggetto legittimato che ne faccia richiesta";

3) che la norma in questione detta tempi e modalità inerenti alla detta procedura di



regolarizzazione;

4) che lo stato è proprietario di una striscia di terreno ubicata nel comune di Montignoso (MS), e rappresentata al vigente catasto terreni del suddetto comune al foglio 16, dalla particella 732, ed al foglio 17 dalle particelle 1187, 1188 e 1189, come meglio indicato in appresso;

5) che tale area risulta pertinenza, in quanto inserita all'interno della recinzione di tale immobile, del complesso edilizio in corso di costruzione su di un'area rappresentata al vigente catasto terreni del Comune di Montignoso al foglio 16, particelle 371 (ente urbano, di are 66 e centiare 03, senza redditi), 729 (relitto di strada, di are 01 e centiare 77, senza redditi), 730 (relitto di strada, di are 01 e centiare 82, senza redditi), ed al foglio 17, particelle 101 (incolto produttivo di classe unica, di are 04 e centiare 37, reddito dominicale euro 0,07 e reddito agrario euro 0,02), 1181 (pascolo di classe unica, di are 02 e centiare 11, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,03), 1183 (pascolo di classe unica, di are 02 e centiare 84, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,04), 1185 (pascolo di classe unica, di are 01 e centiare 57, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,02), e 1192 (incolto produttivo di classe unica, di are 03 e centiare 57, reddito dominicale euro 0,06 e reddito agrario euro 0,02), in forza del permesso di costruire numero 2433 rilasciato dal Comune di Montignoso in data 22 settembre 2005, a seguito di richiesta del 21 novembre 2003 n.12313, pratica edilizia 7533, delle sua variante presentata il 27 gennaio 2005, protocollo generale 1308/314, pratica edilizia 8003, dell'ulteriore variante in data 30 luglio 2008 permesso di costruire numero 2665, a seguito richiesta del 27 novembre 2007 numero 17279, pratica edilizia 9145, e della proroga rilasciata dal comune di Montignoso in data 24 dicembre 2008, a seguito di richiesta del 16 settembre 2003 numero 12830;

6) che l'area ricade in "zona territoriale omogenea d" ai sensi del decreto ministeriale 1444/1968.

7) che il "XXXXXX" con sede in Montignoso e distinto dal codice fiscale XXXXXXXX, con istanza datata 23 luglio 2007, pervenuta all' ufficio di Livorno in pari data ed ivi protocollata al numero 13808, ha presentata istanza di acquisizione, ai sensi della normativa sopra richiamata, dell'area di cui sopra;

8) che con atto ricevuto il 5 novembre 2007 dal Notaio Marco Marvaso di Serravezza, repertorio 7589, raccolta 1579, registrato a Pietrasanta l'8 seguente al numero 1826/1t e trascritto a massa il 9 novembre 2005 al numero 8255, detto consorzio ha ceduto l'area interessata di cui sopra alla qui costituita società a responsabilità limitata "XXXXXXX", la quale il 5 giugno 2009 ha presentato richiesta di subentro all'acquisto della ridetta area di cui sopra, ai sensi del già citato e sopra riportato articolo 5 bis, allegando la documentazione costituita dalla titolarità dell'opera (atto di compravendita in copia, denuncia di successione ecc...), e dalla citata concessione edilizia;

9) che la Provincia di Massa Carrara - area governo del territorio - servizio difesa del suolo - U. O.O. idraulica, con nota protocollo 19754 del 12 luglio 2008 ha confermato il parere favorevole di competenza alla sdemanializzazione dell'area di cui sopra al punto 4) ed oggetto del presente atto, comunicato con nota protocollo del 19574 del 12 luglio 2008, non riscontrando problematiche riguardanti all'equilibrio geostatico e geomorfologici, nÈ ritenendo che i terreni interessati siano coinvolti da particolari aspetti naturalistici o ambientali;

10) che sono stati regolarizzati da parte della costituita società a responsabilità limitata "XXXXXXX" i pagamenti pregressi attinenti all'occupazione dell'area per un periodo di anni cinque, nei confronti della Provincia Di Massa Carrara;

11) che la sede di Livorno della filiale toscana e umbra dell'AGENZIA DEL DEMANIO, verificati la sussistenza dei requisiti e il corretto assolvimento da parte della società acquirente in relazione agli adempimenti richiesti, ha ritenuto di poter procedere alla stipula dell'atto che qui si trascrive. ciò premesso ed approvato, l'Agenzia del Demanio, in nome e per conto del ministero dell'economia e delle finanze ha dichiarato di cedere, vendere e trasferire alla qui costituita Società a Responsabilità limitata "XXXXXXX" che come sopra rappresentata ha accettato di acquistare, una striscia di terreno posto in comune di Montignoso, località porta, esteso complessivamente circa metri quadri 506, o quanti essi siano perché' venduto a corpo e non a misura, e rappresentato coi relativi numeri di particella negli estratti telematici della mappa catastale che i comparenti hanno esaminato ed approvato, e che si sono allegati all'atto in oggetto sotto le lettere "a" e "b" per formarne parte integrante e sostanziale. i relativi dati catastali, dettagliatamente contenuti nel corpo dell'atto in oggetto, cui pertanto anche a questi fini si fa espresso rinvio, sono anche sinteticamente riportati al quadro b della presente nota di trascrizione. le parti hanno dichiarato che il prezzo, determinato in



euro 23.276, è stato interamente soddisfatto con le modalità evidenziate in atto; conseguentemente, la parte venditrice ne ha rilasciato ampia quietanza, ha dichiarato di nulla più avere da pretendere per questa vendita, ed ha rinunciato all'iscrizione della relativa ipoteca legale. il rappresentante dell'ente venditore ha dichiarato che detto importo è stato imputato al capitolo 4003 (codice tributo 849t) dello stato di previsione dell'entrata per l'anno finanziario 2009. l'Agenzia del Demanio ha dichiarato che il bene immobile oggetto della presente compravendita è libero da pesi, vincoli, ipoteche e privilegi. salvo quanto previsto in atto, gli effetti giuridici del contratto decorrono da oggi ed inoltre tutte le imposte, nonché i tributi di qualsiasi specie o natura afferenti l'immobile compravenduto sono passati dalla data di stipula a carico della parte acquirente. l'Agenzia del Demanio, come sopra rappresentata dal Geometra XXXXXX, in adempimento a quanto disposto dall'art. 30 del D.P.R 380 del 6 giugno 2001, ha allegato all'atto in oggetto sotto la lettera "c" il certificato di destinazione urbanistica riguardante il terreno compravenduto, rilasciato dal comune di Montignoso in data 9 luglio 2009, ed ha dichiarato che da tale data a quella di stipula non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici. le spese dell'atto in oggetto e consequenziali sono a carico della parte acquirente. ad ogni effetto, le parti hanno eletto il proprio domicilio rispettivamente: l'Agenzia del Demanio presso la sede di Firenze della filiale toscana e umbria, in via Laura n.64; e la parte acquirente presso la propria sede in Montignoso, Via Vecchia Romana est n.66."

(cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

N.d.R. Il XXXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXXX risulta titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, degli immobili sopra descritti e censiti al Foglio 16 particella 732 e Foglio 17, particelle 1187, 1188 e 1189, fin dal 27/03/1972

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 28/12/1999 al 16/05/2002.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio MARTINELLI ROBERTO in Altopascio (LU), in data 28/12/1999, ai nn. 109743; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **10/01/2000**, ai nn. **RG 165/RP 141.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXX con sede in BRESCIA (BS) C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in fregio alla XXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 16, particelle 371 sub 1 graffata alle particelle 372 sub 1 e 598, particella 371 sub 2, 372 sub 2, e N.C.T. Foglio 12 particella 82, 83, 95, 138, Foglio 16 particelle 350 e 351, Foglio 17 particelle 100, 104, 196, 567e 197.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 16/05/2002 al 16/05/2002.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino in Massa, in data 16/05/2002, ai nn. 12622; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **24/05/2002**, ai nn. **RG 5105/RP 3662.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la XXXXXX con sede in Massa (MS), C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato in XXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.T. Foglio 16 particella 101.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957 (derivante dal mappale 101), 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine



l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 16/05/2002 al 05/11/2007**.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino in Massa, in data 16/05/2002, ai nn. 12626; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **24/05/2002**, ai nn. **RG 3664/RP 5107**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in XXXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 16, particelle 371 sub 2, 372 sub 2, 371 sub 1 graffato alla particella 372 sub 1 e 598, e nel N.C.T. Foglio 16 particella 371, 372, 598, 549, 350, 351, 983, 985, 101, 82, 83, 138 e 271.

Nella nota di trascrizione viene riportato che *"quanto venduto viene trasmesso nello stato di fatto in cui si trova, con le inerenti servitù attive e passive, accessioni e pertinenze e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza che il consorzio acquirente ha dichiarato di ben conoscere, con particolare riferimento alla servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita a favore della particella 598 del foglio 16 ed a carico dell'area confinante di proprietà della società" XXXXXXX "contraddistinta dalla particella 33 del foglio 12 e da esercitarsi su di una striscia di terreno larga quattro metri che corre lungo tutto il confine con la strada comunale, a partire dall'incrocio con l'altro ramo di strada comunale che si dirige verso mare e fino al ponte sul canale, con atto a rogito del dott. Carlo Cardi Cigoli, Notaio in Carrara, del 19 febbraio 1999, rep. N. 24973/6357, reg.to a Carrara il giorno 8 marzo 1999 al n. 196 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara il 23 febbraio 1999 al n. 955 di formalità"*. (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730 (da cui deriva il mappale 703), 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 18/06/2003 al 05/11/2007**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Comune di Montignoso, in data 18/06/2003, ai nn. 2657; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **18/07/2003**, ai nn. **RG 7461/RP 5066**.

Note: In forza dell'atto pubblico amministrativo sopra menzionato il XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato nel Comune di Montignoso (MS), ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 703.

N.d.R." *La proprietà è pervenuta al Comune da tempo immemorabile*" (cfr. All. 14 - Atti di provenienza). Nella certificazione notarile viene specificato che *"Il Comune di Montignoso era proprietario del bene dal 27-03-1972"*. Cfr. All. 10 - Certificazione notarile).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730 (da cui deriva il mappale 703), 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

7. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICHE RELATIVE A TUTTI I LOTTI (DA 1 A 23)

Numero pratica: 1) **Permesso di Costruire n 2433 del 22-09-2005 Pratica Ed. n.8003**



Intestazione: XXXXXXX (C.F. XXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella + altre ditte

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di edifici misti ad USO direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 4TR)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/11/2003 al n. di prot. 12313

Rilascio in data 22/09/2005 al n. di prot. 2433

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2010 al n. di prot. 18021

NOTE: Rilasciato a seguito di domanda presentata in data 21 novembre 2003, prot. gen. n° 12313, pratica edile n° 7533, e la successiva variante presentata in data 27 gennaio 2005, prot. gen. n° 1308/314 int., pratica edile n° 8003, dalla XXXXXXX (C.F. XXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, per la "realizzazione di edifici misti ad USO direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)", da realizzarsi su immobile distinto in catasto al fg. 12 mappali n. 82, 83, 138 e 271 (ex mappale n. 95), fg. 16 mappali n. 349, 350, 351, 371, 372, 598 e 703, fg. 17 mappali n. 101, 983 e 985, situato in XXXXXXX, secondo il progetto costituito da n. 52 tavole redatto dall'Ing. XXXXXX), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al XXXXXX, e dal Geom. XXXXXX (C.F. XXXXXX), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° XXXXXX.

L'intervento riguardava le opere relative alla demolizione dei fabbricati esistenti meno uno, movimenti di terra, realizzazione di viabilità interna, muri di sostegno, area a verde pubblico (in accordo con il P.O.C. approvato), nonché la realizzazione di n. 8 fabbricati ad uso produttivo e n. 3 ad uso commerciale – direzionale.

Con particolare riferimento al compendio pignorato esso fa parte del "lotto 10" consistente in tre corpi di fabbrica e precisamente corpo "A", "B" e "C", composto da complessive 16 (sedici) unità immobiliari ad uso commerciale al piano terreno sulla XXXXXXX, numero 40 (quaranta) unità ad uso direzionale al piano primo e sottotetto, e numero 99 (novantanove) posti auto al piano seminterrato. A detto titolo edilizio ha fatto seguito la variante in corso d'opera n. 2665 rilasciata dal Comune di Montignoso in data 30 luglio 2008 di seguito meglio descritta.

Numero pratica: 2) Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 Pratica Ed. n. 9145

Intestazione: Sig. XXXXXX, residente in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, in qualità di Presidente della XXXXXX (C.F. XXXXXXX)

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005

Per lavori: "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005 per opere eseguite in difformità al P. di C. n° 2433 del 22 settembre 2005 e per la variante in c.o. al medesimo P. di C., relativo alla realizzazione di edifici misti ad uso direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)"

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 27/10/2007 al n. di prot. 17279/2753

NOTE: domanda presentata in data 27 novembre 2007, prot. gen. n° 17279/2753 int., e successive integrazioni, dal Sig. XXXXXX, residente in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, in qualità di Presidente della XXXXXX (C.F. XXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, per "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005 per opere eseguite in difformità al P. di C. n° 2433 del 22 settembre 2005 e per la variante in c.o. al medesimo P. di C., relativo alla realizzazione di edifici misti ad uso direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)", da realizzarsi in XXXXXXX, su immobile distinto in catasto al fg. 12 mappali n. 320, 322, 323, 324, 325, 309 e 313, fg. 16 mappali n° 598, 860, 831, 832, 858, 859, 871 sub 2, 834, 861, 862, 863, 836, 838, 839, 840, 841, 842, 844, 845, 846, 864, 865, 866, 850, 867, 852, 851, 868, 869, 870, 371, 729, 730, 810, 887 e 888, fg. 17 mappali n. 101, 1181, 1183, 1184, 1185, 1192 e 1194, ricadente in zona R7 ai sensi del vigente R.U., secondo il progetto redatto dall'Ing. XXXXXX), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al XXXXXX, e dal Geom. XXXXXX (C.F. XXXXXXX), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° XXXXXX

Numero pratica: 2.1) Variante finale del 11-12-09 Prot. 21982

Intestazione: //

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante



Oggetto: variante

Presentazione in data 11/12/2009 al n. di prot. 21982

Relativamente a detta pratica lo scrivente non ha reperito alcun documento specifico nell'ambito della documentazione visionata presso gli archivi comunali. Si rileva però che la stessa risulta citata ESCLUSIVAMENTE nelle tavole grafiche relative alla Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010

Numero pratica: 3) **Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010**

Intestazione: XXXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I. XXXXXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ultimazione opere esterne e modifica opere interne da realizzarsi in Via XXXXXXX, su Immobile così censito in Catasto Foglio 16 mappale 967

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/09/2010 al n. di prot. 15123

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2010 al n. di prot. 18021

NOTE:

Domanda presentata con Prot. 15123 del 15/09/2010 da XXXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I. XXXXXX riguardante la Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010, relativa alla realizzazione dei seguenti lavori: ultimazione opere esterne e modifica opere interne da realizzarsi in Via XXXXXXX, su Immobile così censito in Catasto Foglio 16 mappale 967.

Relativamente a detta pratica si precisa quanto segue:

- Con comunicazione dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montignoso Prot. 168 del 03-11-2010 la stessa veniva ritenuta completa a seguito dell'esame istruttorio;
- Con pratica n. Prot. 18021 del 8-11-2010 veniva presentata Certificazione di Agibilità relativa ai beni di cui ai subalterni dal 2 al 134 e dal 134 al 138 autorizzati con P.d.C n. 2433 del 22/09/2005, PdC 2665 del 30/07/2008 rilasciate a XXXXXX + altri e DIA n. del 15/09/2010 rilasciata a XXXXXXX;

Di seguito si elencano ulteriori autorizzazioni che hanno interessato i beni staggitati, non visionate direttamente dallo scrivente CTU ma citate in atti di compravendita che hanno interessato immobili ubicati nello stesso compendio edilizio (N.d.R. LOTTO 10)

- Certificato di collaudo Prot. 18021 del 08-11-2010
- Certificato di Prevenzione Incendi prot.0001788 in data 12 febbraio 2010 dal Ministero dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Massa Carrara per l'autorimessa è stato rilasciato (citato nell'atto di compravendita Notaio Meucci del 22/09/2011 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8501);

Inoltre relativamente alle unità immobiliari attualmente demolite ma originariamente sovrastanti l'area del comparto 47R (una cui porzione risulta occupata dall'intero fabbricato censito con il mapp.967 ove risultano ubicati i beni staggitati), lo scrivente precisa che:

- l'opera di costruzione risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;
- per le opere di ampliamento di quanto originariamente esistente sono state rilasciate dal Comune di Montignoso i seguenti titoli: Concessione Edilizia n.142 in data 8 agosto 1979 e successiva variante in corso d'opera n.198 in data 10 luglio 1980;
- per le opere eseguite in difformità rispetto alle concessioni sopra citate è stata rilasciata dal Comune di Montignoso Concessione Edilizia in sanatoria n.1282 in data 16 gennaio 1997;
- le opere di demolizione parziale sono state eseguite in forza di D.I.A. presentate al Comune di Montignoso in data 21 aprile 2000 n.5940, in data 16 luglio 2003 n.7386 ed in data 27 novembre 2003 n.7534;
- le opere di scavo e movimento terra sono state eseguite in forza di D.I.A. presentata al Comune di Montignoso in data 2 agosto 2005 n.8212.
(cfr. - Atto di compravendita Marvasio RP 5225-2011- rep 9763 - sub 140 mapp. 967)

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Note sulla conformità edilizia: **Gli immobili che compongono il LOTTO 4 risultano conformi dal punto di**



vista edilizio.

Note generali sulla conformità: L'immobile in cui risulta ubicato il compendio immobiliare staggito, è stato realizzato in forza dei titoli edilizi rilasciati (Permesso di Costruire n. 2433 del 22-09-2005, successiva Variante di cui al Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 e D.I.A. n. 10283 del 15-09-2010). Tuttavia, lo scrivente CTU ritiene precipuo evidenziare che dal CDU n. 325/6.2 rilasciato in data 09/01/2023, si rileva l'esistenza sull'immobile del vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/04 art. 142, com. 1 lett. c) – ex L. 431/85 - Area di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua, ma che, di contro, nessuna Autorizzazione Paesaggistica risulta rilasciata per il medesimo immobile nel suo complesso (ivi comprese, dunque, le porzioni dello stesso oggetto della presente Procedura esecutiva). Al riguardo, perciò, lo scrivente CTU non può che sottolineare come l'intero compendio immobiliare realizzato con i titoli edilizi di cui sopra, risulti carente di Autorizzazione Paesaggistica, e come, conseguentemente, allo stato attuale delle cose e della normativa vigente, per gli immobili oggetto della presente Procedura non possano che ipotizzarsi assentibili unicamente gli interventi edilizi che, appunto, non abbiano rilevanza paesaggistica. Fra questi ultimi, in generale, vi ricadono gli interventi relativi ad opere interne, e, più specificatamente, quelli elencati nell'allegato A del D.P.R. n. 31 del 2017 ("INTERVENTI ED OPERE IN AREE VINCOLATE ESCLUSI DALL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA") a cui si rimanda integralmente per le più opportune valutazioni.

Sul punto, infine, merita anche evidenziare come detta problematica risulti ben nota ai funzionari dei competenti Uffici del Comune di Montignoso (Ente, si ricorda, che ha rilasciato sia i sopracitati titoli edilizi che l'agibilità per l'intero compendio realizzato), e come la stessa abbia ragionevolmente trovato origine dall'errata cartografia ufficiale, utilizzabile ed utilizzata (anche dallo stesso Comune di Montignoso) all'epoca del proposto intervento. Detta cartografia, infatti, non rappresentava in sé stessa (erroneamente) la fascia di rispetto del vincolo Galasso attorno al limitrofo Fosso Ginese (cfr. Allegato 7.3).

Circostanza quest'ultima che, a personale parere dello scrivente, sta alla base sia degli avviati tentativi promossi dallo stesso Comune di Montignoso nei confronti degli altri Enti sovraordinati per "risolvere" tale criticità (verbalmente riferiti allo scrivente CTU in sede dei vari incontri resisi necessari), che delle già avvenute vendite di altri immobili facenti parte del medesimo compendio immobiliare, per quanto non oggetto della presente Procedura esecutiva.

7.2 Conformità urbanistica:**Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano Strutturale approvato con Delibera del C.C. n. 3 del 5/2/2019 e successiva Delibera del C.C. 26 del 09/06/2021; Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del C.C. n. 65 del 29/07/1999 e
Zona omogenea:	Zona D: Zone a destinazione mista industriale/commerciale
Norme tecniche di attuazione:	Comparto 47R
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Piano Operativo adottato con Delibera del C.C. n. 32 del 07/08/2020 e modificato a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni avvenuta con Delibera del C.C. n. 27 del 09/06/2021 e successiva Deli
Zona omogenea:	D2 (Zona Omogenea D)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 "Tessuto produttivo a destinazione mista - D2 (Zona Omogenea D)"
Immobile soggetto a convenzione:	SI



Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	Stipulata il 08/09/2005 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 1859 trascritta il 06/10/2005 R.P. 6737/R.G. 10805
Obblighi derivanti:	cfr. paragrafo 4
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Cfr. CDU n. 325/6.2 rilasciato in data 09/01/2023

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: Gli immobili che compongono il LOTTO 4 risultano conformi dal punto di vista urbanistico

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **Immobili mapp. 967 subalterni 15, 63 e 64**

Il Lotto 4 in esame è ubicato nel blocco "B" centrale ed è costituito da un'unità immobiliare posta a piano primo censita con il sub 15, e due posti auto ubicati nell'autorimessa interrata.

L'immobile a piano primo, a cui si accede da piano terra tramite il vano scala e disimpegno condominiale, è composto da ingresso, due locali ad uso ufficio, un servizio igienico con relativo antibagno e un terrazzo in cui risulta collocata la pompa di calore per la climatizzazione degli ambienti. Una scala a chiocciola autoportante (con struttura in elementi metallici e lignei) consente di raggiungere il sottotetto costituito da un unico locale indiviso, dotato di lucernario e finestre scorrevoli poste sul lato con altezza inferiore (Nord-Est) e, analogamente al piano inferiore, provvisto di splitter interni per la climatizzazione del locale. I posti auto censiti con i subalterni 63 e 64 (individuati sul posto rispettivamente con i numeri 59 e 60) sono dotati di archetti anti sosta, e risultano ubicati nell'autorimessa interrata (dotata di pavimento in cls "elicotterato") accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "B", censito con il sub 134 (BCNC).

Si precisa inoltre che nel LOTTO si intende ricompresa altresì una quota di comproprietà sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni, quali per legge, uso, destinazione e regolamento di condominio.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **110,00**

È posto al piano: 1-2 (relativamente al sub 15) e S1 (relativamente ai posti auto censiti con i sub 63 e 64)

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via XXXXXXXX snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 3 (a piano primo)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Considerato che al momento del sopralluogo i locali risultavano occupati da numerosi scatoloni, scaffali e oggetti di vario genere, disposti in modo tale da non consentire nemmeno l'accesso al servizio igienico e la verifica della condizione di tutte le murature interne, per quanto lo scrivente abbia potuto osservare, l'immobile risulta in uno stato di conservazione sufficiente. (cfr. All. 4 documentazione fotografica)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:



Copertura	tipologia: a capanna materiale: latero-cemento condizioni: non rilevate Note: Copertura in laterizio
Solai	tipologia: di tipo prefabbricato condizioni: non rilevate
Strutture verticali	materiale: di tipo prefabbricato condizioni: non rilevate

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inestistente condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: non rilevata rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Note	Certificato di Prevenzione Incendi prot.0001788 rilasciato in data 12 febbraio 2010 dal Ministero dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Massa Carrara relativamente all'autorimessa (citato nell'atto di compravendita Notaio Meucci del 22/09/2011 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8501)



Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Varie:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La determinazione della consistenza degli immobili è stata effettuata stimando la loro superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico di dettaglio integrato con le planimetrie catastali e le tavole relative ai titoli edilizi rilasciati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Sub 15 - Ufficio -piano primo	superf. esterna lorda	51,00	1,00	51,00
Sub 15 - Balcone - piano primo	superf. esterna lorda	6,00	0,30	1,80
Sub 15 - Ufficio - sottotetto	superf. esterna lorda	53,00	0,50	26,50
		110,00		79,30

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: D1

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Ufficio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Accessori

Immobili mapp. 967 subalterni 15, 63 e

64 Identificato al n. Mapp. 967 sub 63 e 64 F. 16 N.C.E.U.

1. Posto auto

Posto al piano Seminterrato

Composto da n. 2 posti auto

Sviluppa una superficie complessiva di complessivi 32 mq

Destinazione urbanistica: Direzionale, commerciale



Valore a corpo: € 20.000,00

Note: I posti auto censiti con i subalterni 63 e 64 (individuati sul posto rispettivamente con i numeri 59 e 60) sono dotati di archetti anti sosta, e risultano ubicati nell'autorimessa interrata (dotata di pavimento in cls "elicotterato") accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "B", censito con il sub 134 (BCNC). Si precisa che detti parcheggi pertinenziali risultano univocamente individuati sia dalla segnaletica orizzontale che dalle specifiche indicazioni numeriche apposte sul muro perimetrale. Per l'esattezza, comunque, si segnala che la linea di demarcazione tra i suddetti posti auto e la corsia di manovra (così come rilevata sui luoghi) risulta spostata verso quest'ultima di circa 30 cm (ovvero in allineamento con i pilastri presenti a tale livello interrato). Conseguentemente, la profondità dei posti auto così delineati risulterebbe maggiore di circa 30 cm rispetto a quella indicata sia nella planimetria catastale che nelle tavole del progetto autorizzato con DIA n. 10283 del 15-09-2010 (quest'ultima pari a circa 5,70 m).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato degli immobili sopra descritti, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita.

La stima del "Valore complessivo intero" degli Immobili che compongono il LOTTO, è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in esame.

Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché le dotazioni impiantistiche, le finiture, lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, la presenza delle relative aree di pertinenza e del garage interrato comunicante attraverso il vano scala con l'unità immobiliare posta al piano primo, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce (Periferica/COLLINA - EX CENTRO) e Microzone Catastali (n.3), e per destinazione direzionale i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Carrara;

Ufficio tecnico di Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Massa Carrara (MS);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La zona di riferimento si colloca in:

- Provincia di Massa Carrara;
- Comune di Montignoso;
- Fascia/zona: Periferica/COLLINA - EX CENTRO



- Codice di zona: D1;
- Microzona catastale n.: 3;
- Tipologia prevalente: residenziale;

Per destinazione DIREZIONALE, nel semestre 1 del 2022, si individuano per tipologia di "UFFICI", un valore di mercato minimo di €/mq 1100 e uno massimo di €/mq 1800 (valore medio €/mq 1450);

Tutti i valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato conservativo NORMALE degli immobili. Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato per gli Immobili di cui al presente LOTTO 4 quello di seguito indicato: €/mq 2000;

Altre fonti di informazione: Siti internet, studi tecnici e notarili di zona.

8.3 Valutazione corpi:

Immobili mapp. 967 subalterni 15, 63 e 64. Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 158.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sub 15 - Ufficio -piano primo	51,00	€ 2.000,00	€ 102.000,00
Sub 15 - Balcone -piano primo	1,80	€ 2.000,00	€ 3.600,00
Sub 15 - Ufficio - sotto-tetto	26,50	€ 2.000,00	€ 53.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 158.600,00
Valore corpo			€ 158.600,00
Valore Accessori			€ 20.000,00
Valore complessivo intero			€ 178.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 178.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Immobili mapp. 967 subalterni 15, 63 e 64	Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto	79,30	€ 178.600,00	€ 178.600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 26.790,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Quota parte delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita - Cfr. Paragrafo 5 € 71,18

Quota parte delle indennità pregresse di occupazione senza titolo delle aree demaniali e dell'imposta regionale sulle concessioni - Cfr. Paragrafo 5 € 234,53

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

- Immobili mapp. 967 subalterni 15, 63 e 64
Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:



- Immobili mapp. 967 subalterni 15, 63 e 64

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 71,18

Come illustrato nella tabella di cui all'Allegato 16 (a cui si rimanda integralmente) relativamente agli immobili che compongono il Lotto 4, il residuo da pagare per le annualità 2021 e 2022 è pari a 71,18 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 151.504,29
	Arr. € 151.500,00



Lotto: 5 - mapp. 967 subalterni 16, 65 e 66

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Immobili mapp. 967 subalterni 16, 61 e 62.

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: XXXXXXXX, XXXXXXXX

Note: Ufficio disposto a piano primo e secondo (sub 15), e n. 2 posti auto pertinenziali ubicati nell'autorimessa interrata (sub. 61 e 62)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio 16, particella 967, subalterno 16, indirizzo XXXXXXXX, piano 1-2, comune Montignoso, categoria A/10, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 69 mq, rendita € 1.402,18

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Gli Immobili censiti al NCEU nel Foglio 16 mappale 967 tutti i subalterni oggetto della procedura derivano dagli immobili censiti come di seguito precisato:

Foglio 16 Particella 371 Subalterno 3 – unità soppressa a seguito della pratica di VARIAZIONE del 02/11/2010 Prot. n. MS0111620 in atti dal 02/11/2010 con causale DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE (n. 8902.1/2010) (Cfr. All. 2 visure – visura Mapp. 967 sub 12);

Foglio 16 Particella 371 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 371 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 372 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 372 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 598 unità soppressa a seguito della pratica di VARIAZIONE del 02/05/2006 Prot. n. MS0026069 in atti dal 02/05/2006 con causale DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1966.1/2006) (Cfr. All. 2 visure – visura Mapp. 371 sub 3).

Gli immobili censiti al NCEU al Foglio 16 mappale 967 tutti i subalterni oggetto della procedura sono stati costruiti sull'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 16 mappale 967.

L'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 16 mappale 967 deriva dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009.

Si precisa inoltre che:

- il terreno censito al Foglio 16 mappale 730 deriva dal mappale 703;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 957 deriva dal mappale 101 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 958 deriva dal mappale 1181 Foglio 17, ex mappale 985 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 959 deriva dal mappale 1183 Foglio 17, ex mappale 985 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 961 deriva dal mappale 1187 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 962 deriva dal mappale 1192 Foglio 17; ex mappale 983 Foglio 17, già mappale 567 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 963 deriva dal mappale 729 Foglio 16; ex particella Foglio 16b mappale 703;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 965 deriva dal mappale 960 Foglio 16, ex mappale 1185 Foglio 17;
- Il mappale 371 del Foglio 16 deriva dal frazionamento e fusione dell'originario mappale 371 e dei mappali 823 (già 731/a), 372, 812 (già 598/n), 819 (già 349/c) 822(già 351/c) in forza di frazionamento approvato in data 22/09/2005, protocollo n. MS0048923;



- i mappali 729, 730 e 731 del Foglio 16 derivano dal mappale 703, in forza di frazionamento in data 4/08/2005 n. 44121.1/2005, in atti dal 4/05/2005, prot. n. MS0044121;
- i mappali 1181, 1183 e 1185 del Foglio 17 derivano dal mappale 985 in forza di frazionamento in data 4/08/2005 n. 44130.1/2005 in atti dal 4/08/2005, prot. MS0044130;
- Il mappale 1192 del Foglio 17 deriva dal mappale 983 in forza del frazionamento in data 19/09/2005 n. 52949.1/2005 in atti dal 19/09/2005 prot. n. 52949.1/2005 in atti dal 19/09/2005 prot. n. MS0052949. (Cfr. All. 10 – Certificazione notarile).

Millesimi di proprietà di parti comuni: cfr. All. 16 Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest sub 15 (immobile di cui al LOTTO 4, stessa proprietà) lato Nord-Est aria su corte comune, lato Sud-Est sub 17 (immobile di cui al LOTTO 6, stessa proprietà) e lato Sud-Ovest corridoio censito al sub 137 (Bene Comune Non Censibile ai sub da 15 a 21 e 143).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **61**, indirizzo XXXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 38,84

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest, sub 60 (posto auto altra proprietà non oggetto della procedura), lato Nord-Est muro contro, lato Sud-Est sub 62 (posto auto stessa proprietà medesimo LOTTO 5) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **62**, indirizzo XXXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 38,84

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest, sub 61 (posto auto stessa proprietà medesimo LOTTO 5), lato Nord-Est muro contro, lato Sud-Est sub 63 (posto auto stessa proprietà LOTTO 4) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Note sulla conformità catastale: Gli immobili che compongono il LOTTO 5 risultano conformi catastalmente. I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare pignorato si colloca nell'area denominata ex Tassara (dalla denominazione della Cava dismessa dalla quale si estraeva materiale inerte per edilizia), in quella striscia di territorio racchiusa tra la Strada Statale S1 Aurelia a Sud-Ovest, la fascia collinare a Nord-Est e l'alveo del Fosso Ginese, che lambisce l'area lungo il suo perimetro Nord Ovest e Sud Ovest (parallelamente alla viabilità pubblica). I beni staggiti fanno parte del comparto edificatorio denominato "47R" a destinazione mista produttiva, espositiva, commerciale – direzionale e costituiscono la quasi totalità del Lotto n. 10 (di cui al P.O.C. approvato in data 23/07/2003 con delibera n. 201 e successiva variante) realizzato nell'ambito dell'intervento edilizio autorizzato con P.d.C. n 2433 del 22/09/2005. Il compendio staggito, a destinazione commerciale e direzionale, è collocato in fregio alla viabilità pubblica ed è composto da tre corpi di fabbrica denominati A, B e C sviluppati su quattro



livelli di cui tre fuori terra, con un'ampia corte comune caratterizzata da aree a parcheggio realizzate con blocchetti in cls prefabbricati marciapiedi e scale pavimentati in klinker che consentono l'accesso al fabbricato. A piano terra, rialzato di circa 0.90 m rispetto al piano di campagna, si collocano i beni a destinazione commerciale (attualmente sono individuabili n. 5 attività), al piano superiore si sviluppano gli uffici e a quello interrato è presente l'autorimessa, realizzata ai sensi della L. 122 del 1989 come meglio di seguito descritto. Il blocco C (posto ad Est) è composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 15 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dalle pertinenze esterne, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari ognuna dotata di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. Il blocco B centrale è il più piccolo ed è anch'esso composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 8 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Analogamente al blocco C ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dal marciapiede perimetrale al fabbricato, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari dotate di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. Il blocco A, posto nell'estremità Ovest presenta caratteristiche distributive e dimensionali analoghe a quelle del blocco C (ad esso speculare). Anch'esso a piano terra è caratterizzato da locali a destinazione commerciale mentre a piano primo, al quale si accede mediante atrio comune con relativo vano scala e ascensore, le previste unità immobiliari destinate ad ufficio autorizzate e raggiungibili mediante disimpegno di collegamento, ad oggi risultano ancora allo stato grezzo. Le stesse risultano infatti ancora carenti di finiture ed impianti tanto da non consentirne l'accatastamento definitivo. Ad oggi risultano presenti esclusivamente le pareti di separazione tra le singole unità e quelle che, al loro interno, definiscono i servizi igienici. Mancando anche le scale di collegamento ai rispettivi sottotetti gli stessi, attualmente non risultano accessibili.

Ogni unità immobiliare finita risulta indipendente sia dal punto di vista funzionale che impiantistico, infatti ognuna di esse risulta dotata di autonomo impianto di climatizzazione con pompa di calore elettrica. Dai tre vani scala si può raggiungere direttamente l'autorimessa interrata che si sviluppa sotto il sedime del fabbricato e del marciapiede rialzato di pertinenza e che risulta composta da n. 95 posti auto (87 dei quali compresi tra gli immobili staggiti) raggiungibili da una corsia di manovra larga circa 7 m e a cui si accede tramite due rampe carrabili poste sui 2 lati corti opposti del fabbricato e che consentono di raggiungere l'area di manovra comune esterna, posta al livello superiore (quota strada). Attualmente i varchi di accesso a tale livello risultano sbarrati da pannelli in legno e pertanto sono inutilizzabili.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Marina di Massa, Carrara, Forte dei Marmi, Pietrasanta.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, litorale marino, cave di marmo, colline del Candia.

Attrazioni storiche: Centri storici di Carrara e Massa, Museo civico del Marmo a Carrara, castello Malaspina a Massa, castello Aghinolfi di Montignoso.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A12 - Svincolo Autostradale Massa 10 km,
Linea ferroviaria con stazione Massa centro 4 km,
Trasporto pubblico linea bus 0 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero



Note: Durante il primo accesso agli immobili, avvenuto in data 13/02/2020 alla presenza del Custode Giudiziario Dott. Roberto SERAFINI, il Dott. XXXXXXX amministratore della Società XXXXXXX, residente in Massa (MS) Via XXXXXX n. 8 con C.F. XXXXXXX ha dichiarato e sottoscritto nel relativo verbale che: "alcuni immobili risultano locati a terzi e l'amministratore Dott. XXXXXXX dichiara che fornirà copia di tutti i contratti locativi. Lo stesso amministratore sottolinea che la maggior parte delle unità risultano libere e non locate." Lo scrivente C.T.U. ritiene utile precisare che, a seguito di formale richiesta presentata con Prot. 602 del 05-01-2023 presso l'Agenzia delle Entrate, con cui si richiedeva l'esistenza di contratti di affitto sui beni oggetto della presente procedura, lo stesso Ente con comunicazione ricevuta il 10/02/2023 a mezzo P.E.C. precisava che relativamente ai beni che costituiscono il presente Lotto 5 non risultavano contratti di locazione registrati. Ciò premesso, lo scrivente può affermare che i beni che costituiscono il Lotto 5, ovvero i subalterni 16, 61 e 62, risultano liberi e lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo dava conferma di ciò, precisando inoltre che gli oggetti e arredi presenti nel locale non risultano oggetto di pignoramento. (cfr. Allegati 4 e 11)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 08/05/2008 ai nn. 7948/1803; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 23/05/2008 ai nn. **R.G.5500/R.P.3632**;

La sopradescritta formalità ovvero ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato il 08-05-2008 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 23-05-2008 R.P. 3632/R.G. 5500 sui beni di seguito elencati ubicati in Via XXXXXXX e censiti nel N.C.E.U.:

Unità negoziale 1

- 1) F. 16, mapp. 598 sub 2, fabbricato;

Unità negoziale 2

- 1) F. 16, mapp. 860 fabbricato in corso di costruzione;
- 2) F. 16, mapp. 831, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 3) F. 16, mapp. 832, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 4) F. 16, mapp. 858, sub 1, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 5) F. 16, mapp. 858, sub 2, mapp. 859, sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 6) F. 16, mapp. 862, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 7) F. 16, mapp. 836, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 8) F. 16, mapp. 840, sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 9) F. 16, mapp. 841, sub 1, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;



- 10) F. 16, mapp. 888, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 11) F. 16, mapp. 844, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 12) F. 12, mapp. 325, F16 mapp. 868, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 13) F. 12, mapp. 324, F16 mapp. 865, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 14) F. 12, mapp. 322, F. 12, mapp. 323, F16 mapp. 864, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 15) N.C.T. F. 12, mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare

Unità negoziale 3

- 1) F. 16, mapp. 871 sub 2 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 4

- 1) F. 16, mapp. 845, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 846, EU - ENTE URBANO, consistenza //;

Unità negoziale 5

- 1) F. 16, mapp. 852, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 851, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 870 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 4) N.C.T. F. 12, mapp. 320, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare

Unità negoziale 6

- 1) F. 16, mapp. 371 SUB 3, FABBRICATO, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 729, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 77 are;
- 4) N.C.T. F. 16, mapp. 730, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 82 are;
- 5) N.C.T. F. 17, mapp. 1183, TERRENO, consistenza 2 ettari 84 are;
- 6) N.C.T. F. 17, mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 ettari 37 are;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 8) N.C.T. F. 17, mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 ettari 11 are;

Unità negoziale 7

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 839 sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 842, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 887, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 8

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 834, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 861, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 9

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 866, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 850, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 10

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 863, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 838, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 11

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 869, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 relativamente alle unità negoziali n. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, e per l'intero diritto di proprietà superficaria 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 3, contro i seguenti soggetti:



Soggetto n. 1: XXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;
 Soggetto n. 2: XXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;
 Soggetto n. 3: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;
 Soggetto n. 4: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX - Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
 - Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3;
 Soggetto n. 5: XXXXXXX. Sede CARRARA (MS) Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 10 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;
 Soggetto n. 6: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2;
 Soggetto n. 7: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 -
 Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 -
 Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA Per la quota di 1/1
 - Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/3 -
 Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2.
 Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 09/05/2008 ai nn. 7948/1803; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 30/06/2008 ai nn. **R.G.6974/R.P.4612;**

La sopradescritta formalità ovvero ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato il 09-05-2008 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 23-05-2008 R.P. 3632/R.G. 5500 (sui medesimi beni e soggetti a favore e contro) *“a rettifica della precedente nota di trascrizione (ovvero del 23/05/2008 - Registro Particolare 3632 Registro Generale 5500) nella quale è stata erroneamente indicata la data (n.d.r. 08-05-2008 anziché la data corretta 09-05-2008) dell'atto cui si riferisce il numero di repertorio, fermi ed integri rimanendo tutti gli altri patti e condizioni contenuti nell'atto in oggetto”*. (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

- Descrizione onere: 1 - CONVENZIONE EDILIZIA; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 08/09/2005 ai nn. 1859; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 06/10/2005 ai nn. **R.G.10805/R.P.6737;**

La sopradescritta formalità ovvero CONVENZIONE EDILIZIA stipulata il 08/09/2005 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 1859 risulta trascritta il 06/10/2005 R.P. 6737/R.G. 10805 sui beni di seguito elencati ubicati in XXXXXXX internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, 372, 598/P, 349, 350, 351, 703/P, FOGLIO. 17 mappali 983, 985, 101, Foglio 12 mappali 82/P, 83/P, 138/P, a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 contro i seguenti soggetti: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX.
 Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: MODIFICA A CONVENZIONE;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 27/10/2009 ai nn. 8764/2344; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **26/11/2009** ai nn. **RG 12170/RP 8435;**



La sopradescritta formalità ovvero MODIFICA A CONVENZIONE stipulato il 27-10-2009 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 26-11-2009 R.P. 8435/R.G. 12170 sui beni di seguito elencati ubicati in XXXXXXX internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.E.U.:

Unità negoziale 1

- 1) F. 16, mapp. 844, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 888, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 840, sub 2, e, mapp. 841, sub 2, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza //;

Unità negoziale 2

- 1) F. 16, mapp. 325, F16 mapp. 867 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 3

- 1) F. 16, mapp. 813, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 814, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 815, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 4) F. 16, mapp. 816, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 5) F. 16, mapp. 826, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 6) F. 16, mapp. 598, F2 - UNITÀ COLLABENTI, consistenza //;
- 7) F. 16, mapp. 832, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 8) F. 16, mapp. 867 sub 1, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 9) F. 16, mapp. 858 sub 2, e mapp. 858 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 10) F. 16, mapp. 810, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 11) F. 16, mapp. 865, sub 1, e f. 12 mapp. 324, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 12) N.C.T. F17, mapp. 1184, TERRENO, consistenza 1 are 9 centiare;
- 13) N.C.T. F12, mapp. 304, TERRENO, consistenza 50 centiare;
- 14) N.C.T. F12, mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare;

Unità negoziale 4

- 1) F. 16, mapp. 845, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 846, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 5

- 1) F. 16, mapp. 371 sub 3, F2 - UNITÀ COLLABENTI, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 729, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 77 are;
- 4) N.C.T. F. 16, mapp. 730, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 82 are;
- 5) N.C.T. F. 17, mapp. 1183, TERRENO, consistenza 2 ettari 84 are;
- 6) N.C.T. F. 17, mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 ettari 37 are;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 8) N.C.T. F. 17, mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 ettari 11 are;

Unità negoziale 6

- 1) F. 16, mapp. 869, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 7

- 1) F. 16, mapp. 851, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 852, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 870, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 4) F. 17, mapp. 1194, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare;
- 5) F. 12, mapp. 320, TERRENO, consistenza 6 are 66 centiare

Unità negoziale 8

- 1) F. 16, mapp. 860, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 858, sub 1, F1 - AREA URBANA, consistenza //;



- 3) F. 16, mapp. 831, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- Unità negoziale 9
- 1) F. 16, mapp. 871 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza //;
- Unità negoziale 10
- 1) F. 16, mapp. 834, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 861 sub 1, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 861 sub 9, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2,5 vani;
- 4) F. 16, mapp. 861 sub 10, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 5) F. 16, mapp. 861 sub 11, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 6) F. 16, mapp. 861 sub 12, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 4 vani;
- 7) F. 16, mapp. 861 sub 13, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 4 vani;
- 8) F. 16, mapp. 861 sub 14, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 9) F. 16, mapp. 861 sub 15, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 10) F. 16, mapp. 861 sub 16, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2,5 vani;
- Unità negoziale 11
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 19, E - ENTE COMUNE, consistenza //;
- Unità negoziale 12
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 21, C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 18 mq;
- 2) F. 16, mapp. 861 sub 22, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 154 mq;
- 3) F. 16, mapp. 861 sub 23, E - ENTE COMUNE, consistenza //;
- Unità negoziale 13
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 20, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 18 mq;
- Unità negoziale 14
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 18, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 18 mq;
- Unità negoziale 15
- 1) F. 16, mapp. 862, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 836, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- Unità negoziale 16
- 1) F. 16, mapp. 863, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 838, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- Unità negoziale 17
- 1) F. 16, mapp. 842, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 887, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 839, sub 2, e, mapp. 841, sub 2, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza //;
- Unità negoziale 18
- 1) F. 16, mapp. 850, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 866 sub 2 C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 30 mq //;
- 3) F. 16, mapp. 866 sub 3 D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 158 mq //;
- 4) F. 16, mapp. 866 sub 2, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 158 mq //;
- Unità negoziale 19
- 1) F. 16, mapp. 866 sub 4, E - ENTE COMUNE, consistenza //;
- Unità negoziale 20
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 4 D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 861 sub 17, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 30 mq //;



Unità negoziale 21

1) F. 16, mapp. 861 sub 6, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 22

1) F. 16, mapp. 861 sub 6, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 23

1) F. 12, mapp. 322 e 323, F. 16, mapp. 864, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza;

2) F. 16, mapp. 868, F. 12, mapp. 325, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 relativamente alle unità negoziali n. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 2, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 23, 1, 11, 19, 21 e 22, e per l'intero diritto di proprietà superficaria 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 9,

contro i seguenti soggetti:

Soggetto n. 7: XXXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXXX:

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;

Soggetto n. 2: XXXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXXX:

- Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 3: XXXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2

Soggetto n. 4: XXXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1

Soggetto n. 5: XXXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.10 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

- Relativamente all'unità negoziale n.11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;

- Relativamente all'unità negoziale n.21 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;

- Relativamente all'unità negoziale n.22 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;

Soggetto n. 6: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 12 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 7: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 13 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 8: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 14 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 9: XXXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.15 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 10: XXXXXXXX. Sede CARRARA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.16 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 11: XXXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.17 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 12: XXXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.18 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

- Relativamente all'unità negoziale n.19 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di -;



- Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;
Soggetto n. 13: XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n. 20 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI
 - Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI
 - Relativamente all'unità negoziale n. 21 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI
- Soggetto n. 14: XXXXXXX. Sede SIENA (SI) Codice fiscale XXXXXXX
- Relativamente all'unità negoziale n.23 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
 - Relativamente all'unità negoziale n.7 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2;
 - Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;
 - Relativamente all'unità negoziale n.2 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Soggetto n. 15: XXXXXXX. Sede BOLOGNA (BO) Codice fiscale XXXXXXX
- Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: 1) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7589/1579; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. **R.G.13326/R.P.8256;**

La sopradescritta formalità ovvero COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO stipulata il 05/11/2007 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 7589/1579 risulta trascritta il 09/11/2007 R.P. 8256/R.G. 13326 sui beni di seguito elencati ubicati internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, N.C.E.U. (fondo servente) Foglio 16 mappali 598 sub 2, 831, 832, 836, 838, 842, 843, 844, 845, 846, 850, 851, 852, 860, 863, 839, 840, 841, 864 graffato ai mappali 322 Foglio 12, e 323 Foglio 12, Foglio 16 mappale 865 graffato al mappale 324 Foglio 12, Foglio 16 mappale 866, 867 sub 1, 867 sub 2, 869, Foglio 16 mappale 868 graffato al mappale 325 Foglio 12, Foglio 16 mappali 858 sub 1, 858 sub 2 graffato al mappale 859 sub 2, Foglio 16 mappale 870, 862, 810, 871 sub 2, N.C.T. Foglio 11 mappali 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 320 (fondi dominanti) a favore di XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX e di XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto servitù di passaggio pedonale e carrabile contro XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: 2) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7589/1579; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. R.G.13327/R.P.8257;

La sopradescritta formalità ovvero COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO stipulata il 05/11/2007 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 7589/1579 risulta trascritta il 09/11/2007 R.P. 8257/R.G. 13327 sui beni di seguito elencati ubicati internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, N.C.E.U. (fondo servente) Foglio 16 mappali 831, 834, 861, 598 sub 2, 831, 832, 836, 838, 842, 843, 844, 845, 846, 850, 851, 852, 860, 863, 839, 840, 841 sub 1, 864, graffata con le particelle 322 e 323 del foglio 12, Foglio 16 mappale 865, graffata con la particella 324 del foglio 12, Foglio 16 mappale 866, 867 sub 1, 867 sub 2, 869, Foglio 16 mappale 868, graffato con la mappale 325 del foglio 12, 858 sub 1, 858, subalterno 2, graffato con la mappale 859, subalterno 2, mappale 870, 862, 810, 871 sub 2, N.C.T. Foglio 12 mappali 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 320 (fondi dominanti), a favore di XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX e di XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto servitù di passaggio tubazioni interrato contro XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS),



C.F. XXXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

1) **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXX contro, XXXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) C.F. XXXXXXXX;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 12/10/2006 ai nn. 6693/1023; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 20/10/2006 ai nn. **R.G.13558/R.P.2555**;

Note:

Ipoteca in favore di XXXXXXXX, con sede in Lucca (LU), C.F. XXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto XXXXXXXX, contro XXXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di Montignoso (MS) in XXXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato;
- 2) mapp. 598 sub 1, fabbricato;
- 3) mapp. 808, fabbricato;

e nel N.C.T. al Foglio 16:

- 4) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 5) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;
- 6) mapp. 598, EU - ENTE URBANO, consistenza 29 are 32 centiare;
- 7) mapp. 802, EU - ENTE URBANO, consistenza 68 centiare;
- 8) mapp. 803, EU - ENTE URBANO, consistenza 63 are 23 centiare;
- 9) mapp. 804, EU - ENTE URBANO, consistenza 8 are;
- 10) mapp. 805, EU - ENTE URBANO, consistenza 75 are 38 centiare;
- 11) mapp. 806, EU - ENTE URBANO, consistenza 30 are 2 centiare;
- 12) mapp. 807, EU - ENTE URBANO, consistenza 13 are 67 centiare;
- 13) mapp. 808, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 13 are 95 centiare;
- 14) mapp. 809, EU - ENTE URBANO, consistenza 11 are 67 centiare;
- 15) mapp. 810, EU - ENTE URBANO, consistenza 25 centiare;
- 16) mapp. 811, EU - ENTE URBANO, consistenza 6 are 46 centiare;
- 17) mapp. 813, EU - ENTE URBANO, consistenza 9 centiare;
- 18) mapp. 814, EU - ENTE URBANO, consistenza 2 centiare;
- 19) mapp. 815, EU - ENTE URBANO, consistenza 5 centiare;
- 20) mapp. 816, EU - ENTE URBANO, consistenza 16 centiare;
- 21) mapp. 826, TERRENO, consistenza 1 are 99 centiare;

al Foglio 17:

- 22) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 23) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 24) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 25) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;
- 26) mapp. 1182, TERRENO, consistenza 64 centiare;
- 27) mapp. 1184, TERRENO, consistenza 1 are 9 centiare;
- 28) mapp. 1186, TERRENO, consistenza 2 are 49 centiare;
- 29) mapp. 1193, TERRENO, consistenza 5 are 68 centiare;
- 30) mapp. 1194, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare;

al Foglio 12:

- 31) mapp. 301, TERRENO, consistenza 7 are 30 centiare;
- 32) mapp. 302, TERRENO, consistenza 4 are;
- 33) mapp. 303, TERRENO, consistenza 16 are 93 centiare;
- 34) mapp. 304, TERRENO, consistenza 50 centiare;



- 35) mapp. 305, TERRENO, consistenza 4 ettari 50 are;
- 36) mapp. 306, TERRENO, consistenza 2 are 30 centiare;
- 37) mapp. 307, TERRENO, consistenza 3 are 80 centiare;
- 38) mapp. 308, TERRENO, consistenza 14 are 24 centiare;
- 39) mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare;
- 40) mapp. 310, TERRENO, consistenza 3 ettari 42 are 60 centiare;
- 41) mapp. 311, TERRENO, consistenza 9 centiare;
- 42) mapp. 312, TERRENO, consistenza 19 are 95 centiare;
- 43) mapp. 313, TERRENO, consistenza 1 centiare;

dai quali traggono origine i beni oggetto della procedura individuati nei Lotti da 1 a 23.
 Importo ipoteca: € 14.000.000,00, importo capitale: € 7.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.864%, durata 13 anni (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

A margine della sopracitata iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- 1a) con ANNOTAZIONE presentata il 24/01/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 160 Registro generale n. 971 mediante atto dal Notaio VILLARI Marzio in Seravezza (LU) del 19/09/2007 n. rep 47787/9442, vengono liberati dalla sopracitata formalità Numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006 i seguenti beni censiti al NCEU al F, 16 mapp. 861 Fabbricato in corso di costruzione e mapp 834 ente urbano. Valore degli immobili liberati € 640.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)
- 1b) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro Particolare 297 Registro Generale 1634, mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007 n. rep. 7588/1578, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) internamente alla XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:
- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato in corso di costruzione;
e nel N.C.T. al Foglio 16:
 - 2) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
 - 3) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;
al Foglio 17:
 - 4) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
 - 5) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
 - 6) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
 - 7) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;
- Valore degli immobili liberati € 3.500.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)
- 1c) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 298 Registro generale n. 1635 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007 n. rep. 7591/1581, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX e ivi censito nel N.C.E.U., F. 16 mappali 863 (fabbricato in corso di costruzione) e 838 (ente urbano). Valore degli immobili liberati € 493.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)
- 1d) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 299 Registro generale n. 1636 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/11/2007 n. rep. 7594/1584, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 869 (fabbricato in corso di costruzione) e 870 (fabbricato in corso di costruzione), 852 (ente urbano) e nel N.C.T., F. 16 mappali 851, 1194 e 320. Valore degli immobili liberati € 471.500,00 (cfr.



All. 13 - Nota di trascrizione);

- 1e) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 300 Registro generale n. 1637 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/11/2007 n. rep. 7597/1587, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 866 (fabbricato in corso di costruzione), 850 (ente urbano), 845 (ente urbano), 846 (ente urbano), Valore degli immobili liberati € 570.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)
- 1f) con ANNOTAZIONE presentata il 08/07/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1032 Registro generale n. 7273 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 21/02/2008 n. rep. 7819/1720, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 839 (fabbricato in corso di costruzione), 842 (ente urbano) e 887 (ente urbano). Valore degli immobili liberati € 610.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)
- 1g) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1716 Registro generale n. 12958 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2008 n. rep. 8099/1898, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 598 sub 2, 807, 813, 814, 815, 816, 826, 810, 871 sub 1, 867 sub 1, 803, 806, 809. 811, 858 sub 2 graffato al mappale 859 sub 2, 832 871 sub 2 e nel N.C.T. F.17 mappali 1184, 1182, 1186, 1193, F. 12 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 308, 306, 302, 311 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).
- 1h) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA Registro particolare n. 1717 Registro generale n. 12959 mediante atto notarile del Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2008 n. rep. 8099/1898, per frazionamento in quota (formalità di riferimento numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006):
- frazione € 2.050.000,00 (capitale € 1.025.000,00) F. 16 mappali 862, 836;
 - frazione € 620.000,00 (capitale € 310.000,00) F. 16 mappali 840, 888;
 - frazione € 1.304.000,00 (capitale € 652.000,00) F. 16 mappali 841, 844;
 - frazione € 440.134,02 (capitale € 220.067,01) F. 16 mappali 865 graffato al mappale 324 F. 12;
 - frazione € 470.000,00 (capitale € 235.000,00) F. 16 mappali 864 graffato ai mappali 322 e 323 F. 12;
 - frazione € 2.190.000,00 (capitale € 1.095.000,00) F. 16 mappale 868 graffato al mappale 325 F. 12, F. 16 mappale 867 sub 2;
 - frazione € 2.000.000,00 (capitale € 1.000.000,00) F. 16 mappali 860, 831, 858 sub 1, 871 sub 2; (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).
- 1i) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1719 Registro generale n. 12961 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 16/09/2008 n. rep. 8150/1931, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 840 sub 2, 888, 841 sub 1 e 844.
- Valore degli immobili liberati € 1.924.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)
- 1l) con ANNOTAZIONE presentata il 20/01/2009 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 99 Registro generale n. 708 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data



- 21/10/2008 n. rep. 8217/1966, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 862 e 836, Valore degli immobili liberati € 2.050.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);
- 1m) con ANNOTAZIONE presentata il 17/02/2010 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1554 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 27/03/2009 n. rep. 8435/2111, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 12 mappale 322 graffato ai mappali 323 F 12 e 864 F. 16, F16 mappali 867 sub 2 e 868, F. 12 mappale 325. Valore degli immobili liberati € 2.660.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);
- 1n) con ANNOTAZIONE presentata il 06/08/2014 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1554 con atto del Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 07/07/2014 n. rep. 11318/4143, viene trascritto atto aggiuntivo a contratto di mutuo ipotecario/fondario numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006 a favore di XXXXXXXX con sede in LUCCA (LU), Codice fiscale XXXXXXXX e contro XXXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXXX;
- 1o) con ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2017 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1045 Registro generale n. 7223 a mezzo di atto giudiziario del 23/06/2017 n. rep. 302/2017 vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXXX n. 77 ivi censiti rispettivamente nel N.C.E.U. F. 16 mapp. 860 e 871 sub 2 e nel N.C.T. al F. 16 mappale 858 sub 1 e F. 16 mappale 831 (ndr. correttamente censiti al NCEU)
- ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1187 Registro generale n. 9792 per erogazione parziale;
 - ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1188 Registro generale n. 9793 per erogazione parziale;
 - ANNOTAZIONE presentata il 12/09/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1340 Registro generale n. 10896 per erogazione parziale;
 - ANNOTAZIONE presentata il 11/10/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1677 Registro generale n. 12068 per erogazione parziale;
 - ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1717 Registro generale n. 12959 per FRAZIONAMENTO IN QUOTA

INTEGRAZIONE A CERTIFICAZIONE NOTARILE

1p) con ANNOTAZIONE presentata il 08/11/2022 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 944 Registro generale n. 11324 a mezzo di atto giudiziario del 23/09/2022 n. rep. 383 vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXXX n. 77 ivi censiti rispettivamente nel N.C.E.U. F.16 mappale 845, 846, 865 graffato al mappale 324 F. 12;

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXX contro XXXXXXXX; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7590-1580; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn.

R.G.13328/R.P.3113; Note:

Ipoteca in favore di XXXXXXXX. con sede FIRENZE (FI) C.F. XXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto MONTIGNOSO, VIA ROMA N.77, contro XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di



Montignoso (MS) internamente alla XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato in corso di costruzione; e nel N.C.T. al Foglio 16:
- 2) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare; al Foglio 17:
- 4) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 5) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 6) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 7) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;

dai quali traggono origine i beni oggetto della procedura.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00, importo capitale: € 7.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.95%, durata 3 anni e 25 giorni.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

Con ANNOTAZIONE presentata il 13/06/2011 Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA presso il Registro particolare n. 744 Registro generale n. 5224 è stato modificato il contratto di mutuo edilizio

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di XXXXXXX contro XXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di UNEP DEL TRIBUNALE DI MASSA in data 08/03/2021 ai nn. 370/2021 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **17/03/2021** ai nn. R.G.2426/R.P.1944;

Con tale atto viene pignorato da parte di XXXXXXX, con sede in NAPOLI (NA), C.F. XXXXXX il diritto di piena ed esclusiva proprietà che la Società eseguita XXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX detiene sui beni oggetto della presente procedura ubicati nel Comune di Montignoso (MS), in XXXXXXX e oggetto della procedura individuati nei Lotti da 1 a 23 Nella relativa nota di trascrizione si precisa che "QUADRO A: l'atto di pignoramento immobiliare viene eseguito per un credito di euro 7.235.471,61 oltre interessi e spese. QUADRO C: XXXXXXX, attuale titolare del credito di XXXXXXX, elegge domicilio in Carrara (Ms), Viale XX Settembre 177/F2, presso l'Avv. XXXXXXX. (cfr. Allegato 13 – Nota di trascrizione).

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Cfr. Allegato 16.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 71,18. Come illustrato nella tabella di cui all'Allegato 16 (a cui si rimanda integralmente) relativamente agli immobili che compongono il Lotto 5, il residuo da pagare per le annualità 2021 e 2022 è pari a 71,18 €

Millesimi di proprietà:

sub	16	9,74
sub	61	0,12
sub	62	0,12



Per complessivi 9,98 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Lo scrivente precisa che una parte del resede condominiale adibita a parcheggio comune all'interno della recinzione del complesso immobiliare, insiste su un tratto del corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina" di proprietà del Demanio Idrico Statale, e che, conseguentemente, da tale occupazione derivano oneri a carico del complesso edilizio in oggetto, ovvero oneri a cui, i vari condomini del medesimo complesso, dovranno farvi fronte pro-quota secondo le relative tabelle condominiali. Ai fini di una più corretta e approfondita comprensione di quanto qui evidenziato nonché delle ulteriori possibili connesse conseguenze, si rimanda integralmente alla specifica nota prodotta al riguardo dalla Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord (a firma del Dirigente del settore, Ing. Enzo Di Carlo), allegata alla presente (cfr. Allegato 18). La necessità che la suddetta nota venga correttamente compresa e soppesata, deriva proprio dalle ulteriori importanti evidenze che dalla stessa emergono, quali:

- L'avvenuto rilascio della autorizzazione idraulica n. 472 del 14/09/2006 da parte della Provincia di Massa Carrara, con la quale venivano assentiti, in linea idraulica, i lavori aventi ad oggetto la "rettificazione e la tombinatura" del sopra richiamato corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina";
- La mancata conclusione dell'iter concessorio delle medesime opere idrauliche di cui sopra, ovvero l'attuale occupazione senza titolo delle relative aree del Demanio Idrico;
- L'entità dell'indennità annua di occupazione delle stesse (quantificate pari a circa € 4.200,00 dalla stessa Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord, nell'ambito delle proprie preliminari valutazioni);
- La ragionevole prossima attivazione dei necessari e conseguenti provvedimenti di polizia idraulica (sanzioni e richiesta di ripristino dello stato dei luoghi) nonché il recupero delle indennità pregresse di occupazione senza titolo, queste ultime quantificate pari a circa 23.500 € (salvo interessi e sanzioni ed ulteriori verifiche sul posto);
- Ragionevole probabilità che, a seguito di ulteriori indagini/verifiche e a conclusione di apposito iter istruttorio portati avanti dal medesimo Settore, vengano richiesti/imposti interventi che riducano la lunghezza del tratto tombato con ripristino del corso d'acqua a cielo aperto, il tutto al fine di rendere compatibile i lavori di tombinatura già svolti (ovvero legittimati con la sopra richiamata autorizzazione idraulica) con le attuali norme vigenti l'uso dell'area di che trattasi di proprietà del Demanio.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Cfr. Allegato 16

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: XXXXXXX C.F. XXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **05/11/2007 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marvaso Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007, ai nn. 7589/1579; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **09/11/2007**, ai nn. **RG 13325/ RP 8255**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Soc. XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS), XXXXXXX ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 371, 729, 730, Foglio 17, particelle 1183, 101,



1192, 1185, 1181, e N.C.E.U. Foglio 16 particella 371 sub 3.

Nella nota di trascrizione viene riportato che " *le unità immobiliari in oggetto sono state vendute ed acquistate a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ben noto ed accettato dalla parte acquirente, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, con tutti gli annessi, diritti, obblighi, azioni, ragioni, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti, con particolare riguardo alla servitù attiva di passaggio pedonale e carrabile, di cui all'atto a rogito di notaio carlo cardì cigoli di carrara in data 19 febbraio 1999 rep.n.24973, debitamente registrato e trascritto a massa il 23 febbraio 1999 al n.955 di formalità; atto che la parte acquirente, ha dichiarato di ben conoscere ed al quale le parti fanno pieno riferimento intendendosi qui integralmente riportato e trascritto; nonché con la comproprietà pro-quota degli spazi ed enti di natura comune e condominiale, quali risultano determinati dalla legge.*" (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: XXXXXXX C.F. XXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **14/10/2009 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio RICCETTI GIOVANNI in Livorno (LI), in data 14/10/2009, ai nn. 16997/10539; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **16/11/2009**, ai nn. **RG 11767/RP 8183**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato il XXXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Soc. XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS), loc. La Porta ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 732 e al Foglio 17, particelle 1187, 1188 e 1189.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Nella nota di trascrizione viene riportato che " *con l'atto che qui si trascrive, alle cui pattuizioni contenute e richiamate si fa espresso riferimento, i comparenti hanno anzitutto premesso, quale parte integrante e sostanziale dell'atto medesimo:*

1) in primo luogo, i comparsi XXXXXXX e XXXXXXX hanno dichiarato, con riferimento alla normativa in materia di dichiarazioni sostitutive, ed in particolare a quanto previsto dagli articoli 46 e 47 del d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000, consapevoli delle responsabilità e delle sanzioni penali stabilite dalla legge per le false attestazioni e le mendaci dichiarazioni, espressamente dichiarano:

- a) di non aver subito condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;*
 - b) di non essere stati interdetti o inabilitati;*
 - c) di non aver in corso procedure per nessuno di tali stati;*
 - d) che l'area di cui in appresso non ricade nel pubblico demanio marittimo, né sussistono rispetto ad essa vincoli di carattere storico, artistico, archeologico o paesaggistico-ambientale, e che pertanto detta area non è sottoposta a tutela ai sensi del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al decreto legislativo 490 del 29 ottobre 1999, ora sostituito dal decreto legislativo 42 del 22 gennaio 2004 e successive modificazioni;*
- 2) che l'articolo 5 bis della legge 212 del primo agosto 2003, di conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 143 del 24 giugno 2003, testualmente prevede che "le porzioni di aree appartenenti al patrimonio e al XXXXXXX, escluso il demanio marittimo, che alla data di entrata in vigore del presente decreto risultino interessate dallo sconfinamento di opere eseguite entro il 31 dicembre 2002 su fondi attigui di proprietà altrui, in forza di licenze o concessioni edilizie o altri titoli legittimanti tali opere, e comunque sia quelle divenute area di pertinenza, sia quelle interne a strumenti urbanistici vigenti, sono*



alienate a cura della filiale dell'Agenzia del Demanio territorialmente competente mediante vendita diretta in favore del soggetto legittimato che ne faccia richiesta";

3) che la norma in questione detta tempi e modalità inerenti alla detta procedura di regolarizzazione;

4) che lo stato è proprietario di una striscia di terreno ubicata nel comune di Montignoso (MS), e rappresentata al vigente catasto terreni del suddetto comune al foglio 16, dalla particella 732, ed al foglio 17 dalle particelle 1187, 1188 e 1189, come meglio indicato in appresso;

5) che tale area risulta pertinenza, in quanto inserita all'interno della recinzione di tale immobile, del complesso edilizio in corso di costruzione su di un'area rappresentata al vigente catasto terreni del Comune di Montignoso al foglio 16, particelle 371 (ente urbano, di are 66 e centiare 03, senza redditi), 729 (relitto di strada, di are 01 e centiare 77, senza redditi), 730 (relitto di strada, di are 01 e centiare 82, senza redditi), ed al foglio 17, particelle 101 (incolto produttivo di classe unica, di are 04 e centiare 37, reddito dominicale euro 0,07 e reddito agrario euro 0,02), 1181 (pascolo di classe unica, di are 02 e centiare 11, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,03), 1183 (pascolo di classe unica, di are 02 e centiare 84, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,04), 1185 (pascolo di classe unica, di are 01 e centiare 57, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,02), e 1192 (incolto produttivo di classe unica, di are 03 e centiare 57, reddito dominicale euro 0,06 e reddito agrario euro 0,02), in forza del permesso di costruire numero 2433 rilasciato dal Comune di Montignoso in data 22 settembre 2005, a seguito di richiesta del 21 novembre 2003 n.12313, pratica edilizia 7533, delle sua variante presentata il 27 gennaio 2005, protocollo generale 1308/314, pratica edilizia 8003, dell'ulteriore variante in data 30 luglio 2008 permesso di costruire numero 2665, a seguito richiesta del 27 novembre 2007 numero 17279, pratica edilizia 9145, e della proroga rilasciata dal comune di Montignoso in data 24 dicembre 2008, a seguito di richiesta del 16 settembre 2003 numero 12830;

6) che l'area ricade in "zona territoriale omogenea d" ai sensi del decreto ministeriale 1444/1968.

7) che il "XXXXXX" con sede in Montignoso e distinto dal codice fiscale XXXXXXX, con istanza datata 23 luglio 2007, pervenuta all'ufficio di Livorno in pari data ed ivi protocollata al numero 13808, ha presentato istanza di acquisizione, ai sensi della normativa sopra richiamata, dell'area di cui sopra;

8) che con atto ricevuto il 5 novembre 2007 dal Notaio Marco Marvaso di Serravezza, repertorio 7589, raccolta 1579, registrato a Pietrasanta l'8 seguente al numero 1826/1t e trascritto a massa il 9 novembre 2005 al numero 8255, detto consorzio ha ceduto l'area interessata di cui sopra alla qui costituita società a responsabilità limitata "XXXXXX", la quale il 5 giugno 2009 ha presentato richiesta di subentro all'acquisto della ridetta area di cui sopra, ai sensi del già citato e sopra riportato articolo 5 bis, allegando la documentazione costituita dalla titolarità dell'opera (atto di compravendita in copia, denuncia di successione ecc...), e dalla citata concessione edilizia;

9) che la Provincia di Massa Carrara - area governo del territorio - servizio difesa del suolo - U. O.O. idraulica, con nota protocollo 19754 del 12 luglio 2008 ha confermato il parere favorevole di competenza alla sdemanializzazione dell'area di cui sopra al punto 4) ed oggetto del presente atto, comunicato con nota protocollo del 19574 del 12 luglio 2008, non riscontrando problematiche riguardanti all'equilibrio geostatico e geomorfologici, nè ritenendo che i terreni interessati siano coinvolti da particolari aspetti naturalistici o ambientali;

10) che sono stati regolarizzati da parte della costituita società a responsabilità limitata "XXXXXX" i pagamenti pregressi attinenti all'occupazione dell'area per un periodo di anni cinque, nei confronti della Provincia Di Massa Carrara;

11) che la sede di Livorno della filiale toscana e umbra dell'AGENZIA DEL DEMANIO, verificati la sussistenza dei requisiti e il corretto assolvimento da parte della società acquirente in relazione agli adempimenti richiesti, ha ritenuto di poter procedere alla stipula dell'atto che qui si trascrive. ciò premesso ed approvato, l'Agenzia del Demanio, in nome e per conto del ministero dell'economia e delle finanze ha dichiarato di cedere, vendere e trasferire alla qui costituita Società a Responsabilità limitata "XXXXXX" che come sopra rappresentata ha accettato di acquistare, una striscia di terreno posto in comune di Montignoso, località porta, esteso complessivamente circa metri quadri 506, o quanti essi siano perché' venduto a corpo e non a misura, e rappresentato coi relativi numeri di particella negli estratti telematici della mappa catastale che i comparenti hanno esaminato ed approvato, e che si sono allegati all'atto in oggetto sotto le lettere "a" e "b" per formarne parte integrante e sostanziale. i relativi dati catastali, dettagliatamente contenuti nel corpo dell'atto in oggetto, cui pertanto anche a questi fini si fa espresso rinvio, sono anche sinteticamente riportati al quadro b della presente nota di



trascrizione. le parti hanno dichiarato che il prezzo, determinato in euro 23.276, è stato interamente soddisfatto con le modalità evidenziate in atto; conseguentemente, la parte venditrice ne ha rilasciato ampia quietanza, ha dichiarato di nulla più avere da pretendere per questa vendita, ed ha rinunciato all'iscrizione della relativa ipoteca legale. il rappresentante dell'ente venditore ha dichiarato che detto importo è stato imputato al capitolo 4003 (codice tributo 849t) dello stato di previsione dell'entrata per l'anno finanziario 2009. l'Agenzia del Demanio ha dichiarato che il bene immobile oggetto della presente compravendita è libero da pesi, vincoli, ipoteche e privilegi. salvo quanto previsto in atto, gli effetti giuridici del contratto decorrono da oggi ed inoltre tutte le imposte, nonché i tributi di qualsiasi specie o natura afferenti l'immobile compravenduto sono passati dalla data di stipula a carico della parte acquirente. l'Agenzia del Demanio, come sopra rappresentata dal Geometra XXXXXX, in adempimento a quanto disposto dall'art. 30 del D.P.R 380 del 6 giugno 2001, ha allegato all'atto in oggetto sotto la lettera "c" il certificato di destinazione urbanistica riguardante il terreno compravenduto, rilasciato dal comune di Montignoso in data 9 luglio 2009, ed ha dichiarato che da tale data a quella di stipula non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici. le spese dell'atto in oggetto e consequenziali sono a carico della parte acquirente. ad ogni effetto, le parti hanno eletto il proprio domicilio rispettivamente: l'Agenzia del Demanio presso la sede di Firenze della filiale toscana e umbria, in via laura n.64; e la parte acquirente presso la propria sede in Montignoso, Via Vecchia Romana est n.66."

(cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

N.d.R. Il XXXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXXX risulta titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, degli immobili sopra descritti e censiti al Foglio 16 particella 732 e Foglio 17, particelle 1187, 1188 e 1189, fin dal 27/03/1972

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: Società XXXXXXX con sede in XXXXXXX, C.F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 28/12/1999 al 16/05/2002.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio MARTINELLI ROBERTO in Altopascio (LU), in data 28/12/1999, ai nn. 109743; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **10/01/2000**, ai nn. **RG 165/RP 141.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXXX con sede in BRESCIA (BS) C.F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 vende alla Società XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in fregio alla XXXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 16, particelle 371 sub 1 graffata alle particelle 372 sub 1 e 598, particella 371 sub 2, 372 sub 2, e N.C.T. Foglio 12 particella 82, 83, 95, 138, Foglio 16 particelle 350 e 351, Foglio 17 particelle 100, 104, 196, 567e 197.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXXX con sede in XXXXXXX, C.F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 16/05/2002 al 16/05/2002.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino in Massa, in data 16/05/2002, ai nn. 12622; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **24/05/2002**, ai nn. **RG 5105/RP 3662.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la XXXXXXX con sede in Massa (MS), C.F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato in XXXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.T. Foglio 16 particella 101.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957 (derivante dal mappale 101), 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura.



(cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 16/05/2002 al 05/11/2007**.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino in Massa, in data 16/05/2002, ai nn. 12626; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **24/05/2002**, ai nn. **RG 3664/RP 5107**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in XXXXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 16, particelle 371 sub 2, 372 sub 2, 371 sub 1 graffato alla particella 372 sub 1 e 598, e nel N.C.T. Foglio 16 particella 371, 372, 598, 549, 350, 351, 983, 985, 101, 82, 83, 138 e 271.

Nella nota di trascrizione viene riportato che *"quanto venduto viene trasmesso nello stato di fatto in cui si trova, con le inerenti servitù attive e passive, accessioni e pertinenze e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza che il consorzio acquirente ha dichiarato di ben conoscere, con particolare riferimento alla servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita a favore della particella 598 del foglio 16 ed a carico dell'area confinante di proprietà della società" XXXXXXXX "contraddistinta dalla particella 33 del foglio 12 e da esercitarsi su di una striscia di terreno larga quattro metri che corre lungo tutto il confine con la strada comunale, a partire dall'incrocio con l'altro ramo di strada comunale che si dirige verso mare e fino al ponte sul canale, con atto a rogito del dott. Carlo Cardi Cigoli, Notaio in Carrara, del 19 febbraio 1999, rep. N. 24973/6357, reg.to a Carrara il giorno 8 marzo 1999 al n. 196 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara il 23 febbraio 1999 al n. 955 di formalità"*. (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730 (da cui deriva il mappale 703), 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 18/06/2003 al 05/11/2007**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Comune di Montignoso, in data 18/06/2003, ai nn. 2657; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **18/07/2003**, ai nn. **RG 7461/RP 5066**.

Note: In forza dell'atto pubblico amministrativo sopra menzionato il XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato nel Comune di Montignoso (MS), ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 703.

N.d.R." *La proprietà è pervenuta al Comune da tempo immemorabile*" (cfr. All. 14 - Atti di provenienza). Nella certificazione notarile viene specificato che *"Il Comune di Montignoso era proprietario del bene dal 27-03-1972"*. Cfr. All. 10 - Certificazione notarile).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730 (da cui deriva il mappale 703), 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

7. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICHE RELATIVE A TUTTI I LOTTI (DA 1 A 23)

Numero pratica: 1) **Permesso di Costruire n 2433 del 22-09-2005 Pratica Ed. n.8003**

Intestazione: XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXXXX, loc. Renella + altre ditte

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di edifici misti ad USO direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 4TR)



Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/11/2003 al n. di prot. 12313

Rilascio in data 22/09/2005 al n. di prot. 2433

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2010 al n. di prot. 18021

NOTE: Rilasciato a seguito di domanda presentata in data 21 novembre 2003, prot. gen. n° 12313, pratica edile n° 7533, e la successiva variante presentata in data 27 gennaio 2005, prot. gen. n° 1308/314 int., pratica edile n° 8003, dalla XXXXXXX (C.F. XXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, per la "realizzazione di edifici misti ad USO direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)", da realizzarsi su immobile distinto in catasto al fg. 12 mappali n. 82, 83, 138 e 271 (ex mappale n. 95), fg. 16 mappali n. 349, 350, 351, 371, 372, 598 e 703, fg. 17 mappali n. 101, 983 e 985, situato in XXXXXXX, secondo il progetto costituito da n. 52 tavole redatto dall'Ing. XXXXXX, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al XXXXXX, e dal Geom. XXXXXX (C.F. XXXXXX), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° XXXXXX.

L'intervento riguardava le opere relative alla demolizione dei fabbricati esistenti meno uno, movimenti di terra, realizzazione di viabilità interna, muri di sostegno, area a verde pubblico (in accordo con il P.O.C. approvato), nonché la realizzazione di n. 8 fabbricati ad uso produttivo e n. 3 ad uso commerciale – direzionale.

Con particolare riferimento al compendio pignorato esso fa parte del "lotto 10" consistente in tre corpi di fabbrica e precisamente corpo "A", "B" e "C", composto da complessive 16 (sedici) unità immobiliari ad uso commerciale al piano terreno sulla XXXXXXX, numero 40 (quaranta) unità ad uso direzionale al piano primo e sottotetto, e numero 99 (novantanove) posti auto al piano seminterrato. A detto titolo edilizio ha fatto seguito la variante in corso d'opera n. 2665 rilasciata dal Comune di Montignoso in data 30 luglio 2008 di seguito meglio descritta.

Numero pratica: 2) **Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 Pratica Ed. n. 9145**

Intestazione: Sig. XXXXXX, residente in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, in qualità di Presidente della XXXXXX (C.F. XXXXXXX)

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005

Per lavori: "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005 per opere eseguite in difformità al P. di C. n° 2433 del 22 settembre 2005 e per la variante in c.o. al medesimo P. di C., relativo alla realizzazione di edifici misti ad uso direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)"

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 27/10/2007 al n. di prot. 17279/2753

NOTE: domanda presentata in data 27 novembre 2007, prot. gen. n° 17279/2753 int., e successive integrazioni, dal Sig. XXXXXX, residente in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, in qualità di Presidente della XXXXXX (C.F. XXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, per "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005 per opere eseguite in difformità al P. di C. n° 2433 del 22 settembre 2005 e per la variante in c.o. al medesimo P. di C., relativo alla realizzazione di edifici misti ad uso direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)", da realizzarsi in XXXXXXX, su immobile distinto in catasto al fg. 12 mappali n. 320, 322, 323, 324, 325, 309 e 313, fg. 16 mappali n° 598, 860, 831, 832, 858, 859, 871 sub 2, 834, 861, 862, 863, 836, 838, 839, 840, 841, 842, 844, 845, 846, 864, 865, 866, 850, 867, 852, 851, 868, 869, 870, 371, 729, 730, 810, 887 e 888, fg. 17 mappali n. 101, 1181, 1183, 1184, 1185, 1192 e 1194, ricadente in zona R7 ai sensi del vigente R.U., secondo il progetto redatto dall'Ing. XXXXXX, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al XXXXXX, e dal Geom. XXXXXX (C.F. XXXXXXX), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° XXXXXX

Numero pratica: 2.1) **Variante finale del 11-12-09 Prot. 21982**

Intestazione: //

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/12/2009 al n. di prot. 21982

Relativamente a detta pratica lo scrivente non ha reperito alcun documento specifico nell'ambito della



documentazione visionata presso gli archivi comunali. Si rileva però che la stessa risulta citata ESCLUSIVAMENTE nelle tavole grafiche relative alla Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010

Numero pratica: 3) **Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010**

Intestazione: XXXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I. XXXXXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ultimazione opere esterne e modifica opere interne da realizzarsi in Via XXXXXXX, su Immobile così censito in Catasto Foglio 16 mappale 967

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/09/2010 al n. di prot. 15123

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2010 al n. di prot. 18021

NOTE:

Domanda presentata con Prot. 15123 del 15/09/2010 da XXXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I. XXXXXX riguardante la Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010, relativa alla realizzazione dei seguenti lavori: ultimazione opere esterne e modifica opere interne da realizzarsi in Via XXXXXXX, su Immobile così censito in Catasto Foglio 16 mappale 967.

Relativamente a detta pratica si precisa quanto segue:

- Con comunicazione dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montignoso Prot. 168 del 03-11-2010 la stessa veniva ritenuta completa a seguito dell'esame istruttorio;
 - Con pratica n. Prot. 18021 del 8-11-2010 veniva presentata Certificazione di Agibilità relativa ai beni di cui ai subalterni dal 2 al 134 e dal 134 al 138 autorizzati con P.d.C n. 2433 del 22/09/2005, PdC 2665 del 30/07/2008 rilasciate a XXXXXX + altri e DIA n. del 15/09/2010 rilasciata a XXXXXXX;
- Di seguito si elencano ulteriori autorizzazioni che hanno interessato i beni staggiti, non visionate direttamente dallo scrivente CTU ma citate in atti di compravendita che hanno interessato immobili ubicati nello stesso compendio edilizio (N.d.R. LOTTO 10)
- Certificato di collaudo Prot. 18021 del 08-11-2010
 - Certificato di Prevenzione Incendi prot.0001788 in data 12 febbraio 2010 dal Ministero dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Massa Carrara per l'autorimessa è stato rilasciato (citato nell'atto di compravendita Notaio Meucci del 22/09/2011 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8501);

Inoltre relativamente alle unità immobiliari attualmente demolite ma originariamente sovrastanti l'area del comparto 47R (una cui porzione risulta occupata dall'intero fabbricato censito con il mapp.967 ove risultano ubicati i beni staggiti), lo scrivente precisa che:

- l'opera di costruzione risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;
 - per le opere di ampliamento di quanto originariamente esistente sono state rilasciate dal Comune di Montignoso i seguenti titoli: Concessione Edilizia n.142 in data 8 agosto 1979 e successiva variante in corso d'opera n.198 in data 10 luglio 1980;
 - per le opere eseguite in difformità rispetto alle concessioni sopra citate è stata rilasciata dal Comune di Montignoso Concessione Edilizia in sanatoria n.1282 in data 16 gennaio 1997;
 - le opere di demolizione parziale sono state eseguite in forza di D.I.A. presentate al Comune di Montignoso in data 21 aprile 2000 n.5940, in data 16 luglio 2003 n.7386 ed in data 27 novembre 2003 n.7534;
 - le opere di scavo e movimento terra sono state eseguite in forza di D.I.A. presentata al Comune di Montignoso in data 2 agosto 2005 n.8212.
- (cfr. - Atto di compravendita Marvasio RP 5225-2011- rep 9763 - sub 140 mapp. 967)

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Note sulla conformità edilizia: **Gli immobili che compongono il LOTTO 5 risultano conformi dal punto di vista edilizio.**



Note generali sulla conformità: L'immobile in cui risulta ubicato il compendio immobiliare staggito, è stato realizzato in forza dei titoli edilizi rilasciati (Permesso di Costruire n. 2433 del 22-09-2005, successiva Variante di cui al Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 e D.I.A. n. 10283 del 15-09-2010). Tuttavia, lo scrivente CTU ritiene precipuo evidenziare che dal CDU n. 325/6.2 rilasciato in data 09/01/2023, si rileva l'esistenza sull'immobile del vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/04 art. 142, com. 1 lett. c) – ex L. 431/85 - Area di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua, ma che, di contro, nessuna Autorizzazione Paesaggistica risulta rilasciata per il medesimo immobile nel suo complesso (ivi comprese, dunque, le porzioni dello stesso oggetto della presente Procedura esecutiva).

Al riguardo, perciò, lo scrivente CTU non può che sottolineare come l'intero compendio immobiliare realizzato con i titoli edilizi di cui sopra, risulti carente di Autorizzazione Paesaggistica, e come, conseguentemente, allo stato attuale delle cose e della normativa vigente, per gli immobili oggetto della presente Procedura non possano che ipotizzarsi assentibili unicamente gli interventi edilizi che, appunto, non abbiano rilevanza paesaggistica. Fra questi ultimi, in generale, vi ricadono gli interventi relativi ad opere interne, e, più specificatamente, quelli elencati nell'allegato A del D.P.R. n. 31 del 2017 ("INTERVENTI ED OPERE IN AREE VINCOLATE ESCLUSI DALL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA") a cui si rimanda integralmente per le più opportune valutazioni.

Sul punto, infine, merita anche evidenziare come detta problematica risulti ben nota ai funzionari dei competenti Uffici del Comune di Montignoso (Ente, si ricorda, che ha rilasciato sia i sopracitati titoli edilizi che l'agibilità per l'intero compendio realizzato), e come la stessa abbia ragionevolmente trovato origine dall'errata cartografia ufficiale, utilizzabile ed utilizzata (anche dallo stesso Comune di Montignoso) all'epoca del proposto intervento. Detta cartografia, infatti, non rappresentava in sé stessa (erroneamente) la fascia di rispetto del vincolo Galasso attorno al limitrofo Fosso Ginese (cfr. Allegato 7.3). Circo- stanza quest'ultima che, a personale parere dello scrivente, sta alla base sia degli avviati tentativi promossi dallo stesso Comune di Montignoso nei confronti degli altri Enti sovraordinati per "risolvere" tale criticità (verbalmente riferiti allo scrivente CTU in sede dei vari incontri resisi necessari), che delle già avvenute vendite di altri immobili facenti parte del medesimo compendio immobiliare, per quanto non oggetto della presente Procedura esecutiva.

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano Strutturale approvato con Delibera del C.C. n. 3 del 5/2/2019 e successiva Delibera del C.C. 26 del 09/06/2021; Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del C.C. n. 65 del 29/07/1999 e
Zona omogenea:	Zona D: Zone a destinazione mista industriale/commerciale
Norme tecniche di attuazione:	Comparto 47R
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Piano Operativo adottato con Delibera del C.C. n. 32 del 07/08/2020 e modificato a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni avvenuta con Delibera del C.C. n. 27 del 09/06/2021 e successiva Deli
Zona omogenea:	D2 (Zona Omogenea D)



Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 "Tessuto produttivo a destinazione mista - D2 (Zona Omogenea D)"
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	Stipulata il 08/09/2005 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 1859 trascritta il 06/10/2005 R.P. 6737/R.G. 10805
Obblighi derivanti:	cfr. paragrafo 4
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Cfr. CDU n. 325/6.2 rilasciato in data 09/01/2023

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: Gli immobili che compongono il LOTTO 5 risultano conformi dal punto di vista urbanistico

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **Immobili mapp. 967 subalterni 16, 61 e 62**

Il Lotto 5 in esame è ubicato nel blocco "B" centrale ed è costituito da un'unità immobiliare posta a piano primo censita con il sub 16, e due posti auto ubicati nell'autorimessa interrata.

L'immobile a piano primo, a cui si accede da piano terra tramite il vano scala e disimpegno condominiale, è composto da ingresso, due locali ad uso ufficio, un servizio igienico (dotato di wc, bidet e lavabo) con relativo antibagno e un terrazzo in cui risulta collocata la pompa di calore per la climatizzazione degli ambienti. Una scala a chiocciola autoportante (con struttura in elementi metallici e lignei) consente di raggiungere il sottotetto costituito da un unico locale indiviso, dotato di lucernario e finestre scorrevoli poste sul lato con altezza inferiore (Nord-Est) e, analogamente al piano inferiore, provvisto di splitter interni per la climatizzazione del locale.

I posti auto censiti con i subalterni 61 e 62 (individuati sul posto rispettivamente con i numeri 57 e 58) sono dotati di archetti anti sosta, e risultano ubicati nell'autorimessa interrata (dotata di pavimento in cls "elicoterato") accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "B", censito con il sub 134 (BCNC).

Si precisa inoltre che nel LOTTO si intende ricompresa altresì una quota di comproprietà sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni, quali per legge, uso, destinazione e regolamento di condominio.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **111,50**

È posto al piano: 1-2 (relativamente al sub 16) e S1 (relativamente ai posti auto censiti con i sub 61 e 62)

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via XXXXXXXX snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 3 (a piano primo)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: In generale l'immobile si presenta in uno stato di conservazione



sufficiente. Si rileva la presenza di una zona con muffa sulla muratura dell'angolo Ovest dell'immobile, in corrispondenza della scala a chiocciola, probabile conseguenza di un'infiltrazione di acqua. (cfr. All. 4 documentazione fotografica)

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a capanna materiale: latero-cemento condizioni: non rilevate Note: Copertura in laterizio
Solai	tipologia: di tipo prefabbricato condizioni: non rilevate
Strutture verticali	materiale: di tipo prefabbricato condizioni: non rilevate

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: non rilevata rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI



Note	Certificato di Prevenzione Incendi prot.0001788 rilasciato in data 12 febbraio 2010 dal Ministero dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Massa Carrara relativamente all'autorimessa (citato nell'atto di compravendita Notaio Meucci del 22/09/2011 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8501)
------	---

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Gli ascensori non risultano funzionanti
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Varie:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La determinazione della consistenza degli immobili è stata effettuata stimando la loro superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico di dettaglio integrato con le planimetrie catastali e le tavole relative ai titoli edilizi rilasciati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Sub 16-Ufficio -piano primo	superf. esterna lorda	51,00	1,00	51,00
Sub 16 - Balcone - piano primo	superf. esterna lorda	6,50	0,30	1,95
Sub 16 -fficio - sotto-tetto	superf. esterna lorda	54,00	0,50	27,00
		111,50		79,95

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: D1

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Ufficio

Superficie di riferimento: Lorda



Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Accessori

Immobili mapp. 967 subalterni 16,

61 e 62 Identificato al n. Mapp. 967 sub 61 e 62 F. 16 N.C.E.U.

1. Posto auto

Posto al piano Seminterrato

Composto da n. 2 posti auto

Sviluppa una superficie complessiva di circa 30 mq complessivi mq

Destinazione urbanistica: Direzionale, commerciale

Valore a corpo: **€ 20.000,00**

Note: I posti auto censiti con i subalterni 61 e 62 (individuati sul posto rispettivamente con i numeri 57 e 58) sono dotati di archetti anti sosta, e risultano ubicati nell'autorimessa interrata (dotata di pavimento in cls "elicotterato") accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "B", censito con il sub 134 (BCNC). Si precisa che detti parcheggi pertinenziali risultano univocamente individuati sia dalla segnaletica orizzontale che dalle specifiche indicazioni numeriche apposte sul muro perimetrale. Per l'esattezza, comunque, si segnala che la linea di demarcazione tra i suddetti posti auto e la corsia di manovra (così come rilevata sui luoghi) risulta spostata verso quest'ultima di circa 30 cm (ovvero in allineamento con i pilastri presenti a tale livello interrato). Conseguentemente, la profondità dei posti auto così delineati risulterebbe maggiore di circa 30 cm rispetto a quella indicata sia nella planimetria catastale che nelle tavole del progetto autorizzato con DIA n. 10283 del 15-09-2010 (quest'ultima pari a circa 5,70 m).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato degli immobili sopra descritti, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita.

La stima del "Valore complessivo intero" degli Immobili che compongono il LOTTO, è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in esame.

Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché le dotazioni impiantistiche, le finiture, lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, la presenza delle relative aree di pertinenza e del garage interrato comunicante attraverso il vano scala con l'unità immobiliare posta al piano primo, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce (Periferica/COLLINA - EX CENTRO) e Microzone Catastali (n.3), e per destinazione direzionale i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto.

8.2 Fonti di informazione:



Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Carrara;

Ufficio tecnico di Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Massa Carrara (MS);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La zona di riferimento si colloca in:

- Provincia di Massa Carrara;
- Comune di Montignoso;
- Fascia/zona: Periferica/COLLINA - EX CENTRO
- Codice di zona: D1;
- Microzona catastale n.: 3;
- Tipologia prevalente: residenziale;

Per destinazione DIREZIONALE, nel semestre 1 del 2022, si individuano per tipologia di "UFFICI", un valore di mercato minimo di €/mq 1100 e uno massimo di €/mq 1800 (valore medio €/mq 1450);

Tutti i valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato conservativo NORMALE degli immobili. Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato per gli Immobili di cui al presente LOTTO 5 quello di seguito indicato: €/mq 2000;

Altre fonti di informazione: Siti internet, studi tecnici e notarili di zona.

8.3 Valutazione corpi:

Immobili mapp. 967 subalterni 16, 61 e 62. Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 159.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sub 16-Ufficio -piano primo	51,00	€ 2.000,00	€ 102.000,00
Sub 16 - Balcone -piano primo	1,95	€ 2.000,00	€ 3.900,00
Sub 16 -ufficio - sotto-tetto	27,00	€ 2.000,00	€ 54.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 159.900,00
Valore corpo			€ 159.900,00
Valore Accessori			€ 20.000,00
Valore complessivo intero			€ 179.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 179.900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Immobili mapp. 967 subalterni 16, 61 e 62	Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto	79,95	€ 179.900,00	€ 179.900,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 26.985,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Quota parte delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita - Cfr. Paragrafo 5	€ 71,18
---	---------

Quota parte delle indennità pregresse di occupazione senza titolo delle aree demaniali e dell'imposta regionale sulle concessioni - Cfr. Paragrafo 5	€ 234,53
--	----------

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:**- Immobili mapp. 967 subalterni 16, 61 e 62**

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:**- Immobili mapp. 967 subalterni 16, 61 e 62**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 71,18

Come illustrato nella tabella di cui all'Allegato 16 (a cui si rimanda integralmente) relativamente agli immobili che compongono il Lotto 5, il residuo da pagare per le annualità 2021 e 2022 è pari a 71,18 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 152.609,29
--	---------------------

Arr. € 152.600,00

Lotto 6 - mapp. 967 subalterni 17, 57 e 58

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Immobili mapp. 967 subalterni 17, 57 e 58.

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: XXXXXXXX, XXXXXXXX

Note: Ufficio disposto a piano primo e secondo (sub 17), e n. 2 posti auto pertinenziali ubicati nell'autorimessa interrata (sub. 57 e 58)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio 16, particella 967, subalterno 17, indirizzo XXXXXXXX, piano 1-2, comune Montignoso, categoria A/10, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 105 mq, rendita € 1869,57

Derivante da:

STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Per le precedenti variazioni cfr. **STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23** di seguito illustrata:

Gli Immobili censiti al NCEU nel Foglio 16 mappale 967 tutti i subalterni oggetto della procedura derivano dagli immobili censiti come di seguito precisato:

Foglio 16 Particella 371 Subalterno 3 – unità soppressa a seguito della pratica di VARIAZIONE del 02/11/2010 Prot. n. MS0111620 in atti dal 02/11/2010 con causale DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE (n. 8902.1/2010) (Cfr. All. 2 visure – visura Mapp. 967 sub 12);

Foglio 16 Particella 371 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 371 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 372 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 372 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 598 unità soppressa a seguito della pratica di VARIAZIONE del 02/05/2006 Prot. n. MS0026069 in atti dal 02/05/2006 con causale DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1966.1/2006) (Cfr. All. 2 visure – visura Mapp. 371 sub 3).

Gli immobili censiti al NCEU al Foglio 16 mappale 967 tutti i subalterni oggetto della procedura sono stati costruiti sull'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 16 mappale 967.

L'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 16 mappale 967 deriva dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009.

Si precisa inoltre che:

- il terreno censito al Foglio 16 mappale 730 deriva dal mappale 703;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 957 deriva dal mappale 101 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 958 deriva dal mappale 1181 Foglio 17, ex mappale 985 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 959 deriva dal mappale 1183 Foglio 17, ex mappale 985 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 961 deriva dal mappale 1187 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 962 deriva dal mappale 1192 Foglio 17; ex mappale 983 Foglio 17, già mappale 567 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 963 deriva dal mappale 729 Foglio 16; ex particella Foglio 16b mappale 703;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 965 deriva dal mappale 960 Foglio 16, ex mappale 1185 Foglio 17;



- Il mappale 371 del Foglio 16 deriva dal frazionamento e fusione dell'originario mappale 371 e dei mappali 823 (già 731/a), 372, 812 (già 598/n), 819 (già 349/c) 822(già 351/c) in forza di frazionamento approvato in data 22/09/2005, protocollo n. MS0048923;
- i mappali 729, 730 e 731 del Foglio 16 derivano dal mappale 703, in forza di frazionamento in data 4/08/2005 n. 44121.1/2005, in atti dal 4/05/2005, prot. n. MS0044121;
- i mappali 1181, 1183 e 1185 del Foglio 17 derivano dal mappale 985 in forza di frazionamento in data 4/08/2005 n. 44130.1/2005 in atti dal 4/08/2005, prot. MS0044130;
- Il mappale 1192 del Foglio 17 deriva dal mappale 983 in forza del frazionamento in data 19/09/2005 n. 52949.1/2005 in atti dal 19/09/2005 prot. n. 52949.1/2005 in atti dal 19/09/2005 prot. n. MS0052949. (Cfr. All. 10 – Certificazione notarile).

Millesimi di proprietà di parti comuni: cfr. All.16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest sub 16 (immobile di cui al LOTTO 5, stessa proprietà), lati Nord-Est e Sud-Est aria su corte comune, e lato Sud-Ovest corridoio censito al sub 137 (Bene Comune Non Censibile ai sub da 15 a 21 e 143).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio 16, particella 967, subalterno 57, indirizzo XXXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 38,84

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: cfr. All.16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest, sub 56 (posto auto stessa proprietà, LOTTO 23), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 58 (posto auto stessa proprietà medesimo LOTTO 6) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio 16, particella 967, subalterno 58, indirizzo XXXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 38,84

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: cfr. All.16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest, sub 57 (posto auto stessa proprietà medesimo LOTTO 6), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 59 (posto auto stessa proprietà LOTTO 9) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Note sulla conformità catastale: Gli immobili che compongono il LOTTO 6 risultano conformi catastalmente. I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare pignorato si colloca nell'area denominata ex Tassara (dalla denominazione della Cava dismessa dalla quale si estraeva materiale inerte per edilizia), in quella striscia di territorio racchiusa tra la Strada Statale S1 Aurelia a Sud-Ovest, la fascia collinare a Nord-Est e l'alveo del Fosso Ginese, che lambisce l'area lungo il suo perimetro Nord Ovest e Sud Ovest (parallelamente alla viabilità pubblica). I beni staggiati fanno parte del comparto edificatorio denominato "47R" a destinazione mista produttiva, espositiva, commerciale – direzionale e costituiscono la



quasi totalità del Lotto n. 10 (di cui al P.O.C. approvato in data 23/07/2003 con delibera n. 201 e successiva variante) realizzato nell'ambito dell'intervento edilizio autorizzato con P.d.C. n 2433 del 22/09/2005. Il compendio staggito, a destinazione commerciale e direzionale, è collocato in fregio alla viabilità pubblica ed è composto da tre corpi di fabbrica denominati A, B e C sviluppati su quattro livelli di cui tre fuori terra, con un'ampia corte comune caratterizzata da aree a parcheggio realizzate con blocchetti in cls prefabbricati marciapiedi e scale pavimentati in klinker che consentono l'accesso al fabbricato. A piano terra, rialzato di circa 0.90 m rispetto al piano di campagna, si collocano i beni a destinazione commerciale (attualmente sono individuabili n. 5 attività), al piano superiore si sviluppano gli uffici e a quello interrato è presente l'autorimessa, realizzata ai sensi della L. 122 del 1989 come meglio di seguito descritto. Il blocco C (posto ad Est) è composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 15 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dalle pertinenze esterne, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari ognuna dotata di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. Il blocco B centrale è il più piccolo ed è anch'esso composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 8 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Analogamente al blocco C ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dal marciapiede perimetrale al fabbricato, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari dotate di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. Il blocco A, posto nell'estremità Ovest presenta caratteristiche distributive e dimensionali analoghe a quelle del blocco C (ad esso speculare). Anch'esso a piano terra è caratterizzato da locali a destinazione commerciale mentre a piano primo, al quale si accede mediante atrio comune con relativo vano scala e ascensore, le previste unità immobiliari destinate ad ufficio autorizzate e raggiungibili mediante disimpegno di collegamento, ad oggi risultano ancora allo stato grezzo. Le stesse risultano infatti ancora carenti di finiture ed impianti tanto da non consentirne l'accatastamento definitivo. Ad oggi risultano presenti esclusivamente le pareti di separazione tra le singole unità e quelle che, al loro interno, definiscono i servizi igienici. Mancando anche le scale di collegamento ai rispettivi sottotetti gli stessi, attualmente non risultano accessibili.

Ogni unità immobiliare finita risulta indipendente sia dal punto di vista funzionale che impiantistico, infatti ognuna di esse risulta dotata di autonomo impianto di climatizzazione con pompa di calore elettrica. Dai tre vani scala si può raggiungere direttamente l'autorimessa interrata che si sviluppa sotto il sedime del fabbricato e del marciapiede rialzato di pertinenza e che risulta composta da n. 95 posti auto (87 dei quali compresi tra gli immobili staggiti) raggiungibili da una corsia di manovra larga circa 7 m e a cui si accede tramite due rampe carrabili poste sui 2 lati corti opposti del fabbricato e che consentono di raggiungere l'area di manovra comune esterna, posta al livello superiore (quota strada). Attualmente i varchi di accesso a tale livello risultano sbarrati da pannelli in legno e pertanto sono inutilizzabili.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Marina di Massa, Carrara, Forte dei Marmi, Pietrasanta.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, litorale marino, cave di marmo, colline del Candia.

Attrazioni storiche: Centri storici di Carrara e Massa, Museo civico del Marmo a Carrara, castello Malaspina a Massa, castello Aghinolfi di Montignoso.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A12 - Svincolo Autostradale Massa 10 km,
Linea ferroviaria con stazione Massa centro 4 km,
Trasporto pubblico linea bus 0 km



3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Durante il primo accesso agli immobili, avvenuto in data 13/02/2020 alla presenza del Custode Giudiziario Dott. Roberto SERAFINI, il Dott. XXXXXXX amministratore della Società .XXXXXXX, residente in Massa (MS) Via XXXXXX n. 8 con C.F. XXXXXXX ha dichiarato e sottoscritto nel relativo verbale che: "alcuni immobili risultano locati a terzi e l'amministratore Dott. XXXXXXX dichiara che fornirà copia di tutti i contratti locativi. Lo stesso amministratore sottolinea che la maggior parte delle unità risultano libere e non locate." Lo scrivente C.T.U. ritiene utile precisare che, a seguito di formale richiesta presentata con Prot. 602 del 05-01-2023 presso l'Agenzia delle Entrate, con cui si richiedeva l'esistenza di contratti di affitto sui beni oggetto della presente procedura, lo stesso Ente con comunicazione ricevuta il 10/02/2023 a mezzo P.E.C. precisava che relativamente ai beni che costituiscono il presente Lotto 6 non risultavano contratti di locazione registrati. Ciò premesso, lo scrivente può affermare che i beni che costituiscono il Lotto 6, ovvero i subalterni 17, 57 e 58, risultano liberi e lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo dava conferma di ciò, precisando inoltre che gli oggetti e arredi presenti nel locale non risultano oggetto di pignoramento. (cfr. Allegati 4 e 11)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 08/05/2008 ai nn. 7948/1803; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 23/05/2008 ai nn. **R.G.5500/R.P.3632**;

La sopradescritta formalità ovvero ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato il 08-05-2008 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 23-05-2008 R.P. 3632/R.G. 5500 sui beni di seguito elencati ubicati in Via XXXXXXX e censiti nel N.C.E.U.:

Unità negoziale 1

- 1) F. 16, mapp. 598 sub 2, fabbricato;

Unità negoziale 2

- 1) F. 16, mapp. 860 fabbricato in corso di costruzione;
- 2) F. 16, mapp. 831, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 3) F. 16, mapp. 832, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 4) F. 16, mapp. 858, sub 1, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 5) F. 16, mapp. 858, sub 2, mapp. 859, sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 6) F. 16, mapp. 862, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 7) F. 16, mapp. 836, EU - ENTE URBANO, consistenza //



- 8) F. 16, mapp. 840, sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 9) F. 16, mapp. 841, sub 1, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 10) F. 16, mapp. 888, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 11) F. 16, mapp. 844, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 12) F. 12, mapp. 325, F16 mapp. 868, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 13) F. 12, mapp. 324, F16 mapp. 865, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 14) F. 12, mapp. 322, F. 12, mapp. 323, F16 mapp. 864, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 15) N.C.T. F. 12, mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare

Unità negoziale 3

- 1) F. 16, mapp. 871 sub 2 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 4

- 1) F. 16, mapp. 845, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 846, EU - ENTE URBANO, consistenza //;

Unità negoziale 5

- 1) F. 16, mapp. 852, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 851, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 870 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 4) N.C.T. F. 12, mapp. 320, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare

Unità negoziale 6

- 1) F. 16, mapp. 371 SUB 3, FABBRICATO, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 729, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 77 are;
- 4) N.C.T. F. 16, mapp. 730, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 82 are;
- 5) N.C.T. F. 17, mapp. 1183, TERRENO, consistenza 2 ettari 84 are;
- 6) N.C.T. F. 17, mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 ettari 37 are;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 8) N.C.T. F. 17, mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 ettari 11 are;

Unità negoziale 7

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 839 sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 842, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 887, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 8

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 834, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 861, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 9

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 866, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 850, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 10

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 863, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 838, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 11

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 869, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXX per



l'intero diritto di proprietà 1/1 relativamente alle unità negoziali n. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, e per l'intero diritto di proprietà superficaria 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 3, contro i seguenti soggetti:

Soggetto n. 1: XXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Soggetto n. 2: XXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Soggetto n. 3: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 4: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX - Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3;

Soggetto n. 5: XXXXXXX. Sede CARRARA (MS) Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 10 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 6: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2;

Soggetto n. 7: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 -

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 -

Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/3 -

Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 09/05/2008 ai nn. 7948/1803; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 30/06/2008 ai nn. **R.G.6974/R.P.4612;**

La sopradescritta formalità ovvero ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato il 09-05-2008 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 23-05-2008 R.P. 3632/R.G. 5500 (sui medesimi beni e soggetti a favore e contro) *“a rettifica della precedente nota di trascrizione (ovvero del 23/05/2008 - Registro Particolare 3632 Registro Generale 5500) nella quale è stata erroneamente indicata la data (n.d.r. 08-05-2008 anziché la data corretta 09-05-2008) dell'atto cui si riferisce il numero di repertorio, fermi ed integri rimanendo tutti gli altri patti e condizioni contenuti nell'atto in oggetto”*. (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

- Descrizione onere: 1 - CONVENZIONE EDILIZIA; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 08/09/2005 ai nn. 1859; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 06/10/2005 ai nn. **R.G.10805/R.P.6737;**

La sopradescritta formalità ovvero CONVENZIONE EDILIZIA stipulata il 08/09/2005 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 1859 risulta trascritta il 06/10/2005 R.P. 6737/R.G. 10805 sui beni di seguito elencati ubicati in XXXXXXX internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, 372, 598/P, 349, 350, 351, 703/P, FOGLIO. 17 mappali 983, 985, 101, Foglio 12 mappali 82/P, 83/P, 138/P, a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 contro i seguenti soggetti: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.



- Descrizione onere: MODIFICA A CONVENZIONE;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 27/10/2009 ai nn. 8764/2344; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **26/11/2009** ai nn. **RG 12170/RP 8435;**

La sopradescritta formalità ovvero MODIFICA A CONVENZIONE stipulato il 27-10-2009 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 26-11-2009 R.P. 8435/R.G. 12170 sui beni di seguito elencati ubicati in XXXXXXXX internamente alla XXXXXXXX e censiti nel N.C.E.U.:

Unità negoziale 1

- 1) F. 16, mapp. 844, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 888, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 840, sub 2, e, mapp. 841, sub 2, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza //;

Unità negoziale 2

- 1) F. 16, mapp. 325, F16 mapp. 867 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 3

- 1) F. 16, mapp. 813, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 814, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 815, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 4) F. 16, mapp. 816, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 5) F. 16, mapp. 826, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 6) F. 16, mapp. 598, F2 - UNITÀ COLLABENTI, consistenza //;
- 7) F. 16, mapp. 832, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 8) F. 16, mapp. 867 sub 1, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 9) F. 16, mapp. 858 sub 2, e mapp. 858 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 10) F. 16, mapp. 810, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 11) F. 16, mapp. 865, sub 1, e f. 12 mapp. 324, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 12) N.C.T. F17, mapp. 1184, TERRENO, consistenza 1 are 9 centiare;
- 13) N.C.T. F12, mapp. 304, TERRENO, consistenza 50 centiare;
- 14) N.C.T. F12, mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare;

Unità negoziale 4

- 1) F. 16, mapp. 845, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 846, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 5

- 1) F. 16, mapp. 371 sub 3, F2 - UNITÀ COLLABENTI, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 729, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 77 are;
- 4) N.C.T. F. 16, mapp. 730, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 82 are;
- 5) N.C.T. F. 17, mapp. 1183, TERRENO, consistenza 2 ettari 84 are;
- 6) N.C.T. F. 17, mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 ettari 37 are;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 8) N.C.T. F. 17, mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 ettari 11 are;

Unità negoziale 6

- 1) F. 16, mapp. 869, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 7

- 1) F. 16, mapp. 851, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 852, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 870, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 4) F. 17, mapp. 1194, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare;



- 5) F. 12, mapp. 320, TERRENO, consistenza 6 are 66 centiare
Unità negoziale 8
- 1) F. 16, mapp. 860, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza //;
 - 2) F. 16, mapp. 858, sub 1, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
 - 3) F. 16, mapp. 831, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- Unità negoziale 9
- 1) F. 16, mapp. 871 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza //;
- Unità negoziale 10
- 1) F. 16, mapp. 834, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
 - 2) F. 16, mapp. 861 sub 1, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
 - 3) F. 16, mapp. 861 sub 9, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2,5 vani;
 - 4) F. 16, mapp. 861 sub 10, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
 - 5) F. 16, mapp. 861 sub 11, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
 - 6) F. 16, mapp. 861 sub 12, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 4 vani;
 - 7) F. 16, mapp. 861 sub 13, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 4 vani;
 - 8) F. 16, mapp. 861 sub 14, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
 - 9) F. 16, mapp. 861 sub 15, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
 - 10) F. 16, mapp. 861 sub 16, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2,5 vani;
- Unità negoziale 11
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 19, E - ENTE COMUNE, consistenza //;
- Unità negoziale 12
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 21, C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 18 mq;
 - 2) F. 16, mapp. 861 sub 22, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 154 mq;
 - 3) F. 16, mapp. 861 sub 23, E - ENTE COMUNE, consistenza //;
- Unità negoziale 13
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 20, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 18 mq;
- Unità negoziale 14
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 18, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 18 mq;
- Unità negoziale 15
- 1) F. 16, mapp. 862, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 2) F. 16, mapp. 836, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- Unità negoziale 16
- 1) F. 16, mapp. 863, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 2) F. 16, mapp. 838, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- Unità negoziale 17
- 1) F. 16, mapp. 842, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
 - 2) F. 16, mapp. 887, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
 - 3) F. 16, mapp. 839, sub 2, e, mapp. 841, sub 2, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza //;
- Unità negoziale 18
- 5) F. 16, mapp. 850, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
 - 6) F. 16, mapp. 866 sub 2 C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 30 mq //;
 - 7) F. 16, mapp. 866 sub 3 D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 158 mq //;
 - 8) F. 16, mapp. 866 sub 2, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 158 mq //;
- Unità negoziale 19
- 1) F. 16, mapp. 866 sub 4, E - ENTE COMUNE, consistenza //;
- Unità negoziale 20



- 1) F. 16, mapp. 861 sub 4 D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 861 sub 17, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 30 mq //;

Unità negoziale 21

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 6, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 22

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 6, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 23

- 1) F. 12, mapp. 322 e 323, F. 16, mapp. 864, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza;
- 2) F. 16, mapp. 868, F. 12, mapp. 325, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 relativamente alle unità negoziali n. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 2, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 23, 1, 11, 19, 21 e 22, e per l'intero diritto di proprietà superficaria 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 9, contro i seguenti soggetti:

Soggetto n. 7: XXXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXXX:

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;

Soggetto n. 2: XXXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXXX:

- Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 3: XXXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2

Soggetto n. 4: XXXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1

Soggetto n. 5: XXXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.10 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n.11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;
- Relativamente all'unità negoziale n.21 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;
- Relativamente all'unità negoziale n.22 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;

Soggetto n. 6: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 12 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 7: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 13 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 8: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 14 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 9: XXXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.15 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 10: XXXXXXXX. Sede CARRARA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.16 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 11: XXXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXXX



- Relativamente all'unità negoziale n.17 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
Soggetto n. 12: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX
- Relativamente all'unità negoziale n.18 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n.19 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di -;
- Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;
Soggetto n. 13: XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXX
- Relativamente all'unità negoziale n. 20 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI
- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI
- Relativamente all'unità negoziale n. 21 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI
Soggetto n. 14: XXXXXXX. Sede SIENA (SI) Codice fiscale XXXXXXX
- Relativamente all'unità negoziale n.23 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n.7 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;
- Relativamente all'unità negoziale n.2 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Soggetto n. 15: XXXXXXX. Sede BOLOGNA (BO) Codice fiscale XXXXXXX
- Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: 1) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7589/1579; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. **R.G.13326/R.P.8256;**

La sopradescritta formalità ovvero COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO stipulata il 05/11/2007 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 7589/1579 risulta trascritta il 09/11/2007 R.P. 8256/R.G. 13326 sui beni di seguito elencati ubicati internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, N.C.E.U. (fondo servente) Foglio 16 mappali 598 sub 2, 831, 832, 836, 838, 842, 843, 844, 845, 846, 850, 851, 852, 860, 863, 839, 840, 841, 864 graffato ai mappali 322 Foglio 12, e 323 Foglio 12, Foglio 16 mappale 865 graffato al mappale 324 Foglio 12, Foglio 16 mappale 866, 867 sub 1, 867 sub 2, 869, Foglio 16 mappale 868 graffato al mappale 325 Foglio 12, Foglio 16 mappali 858 sub 1, 858 sub 2 graffato al mappale 859 sub 2, Foglio 16 mappale 870, 862, 810, 871 sub 2, N.C.T. Foglio 11 mappali 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 320 (fondi dominanti) a favore di XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX e di XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto servitù di passaggio pedonale e carrabile contro XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: 2) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7589/1579; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. R.G.13327/R.P.8257;

La sopradescritta formalità ovvero COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO stipulata il 05/11/2007 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 7589/1579 risulta trascritta il 09/11/2007 R.P. 8257/R.G. 13327 sui beni di seguito elencati ubicati internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, N.C.E.U. (fondo servente) Foglio 16 mappali 831, 834, 861, 598 sub 2, 831, 832, 836, 838, 842, 843, 844, 845, 846, 850, 851, 852, 860, 863, 839, 840, 841 sub 1, 864, graffata con le particelle 322 e 323 del foglio 12, Foglio 16 mappale 865, graffata con la particella 324 del foglio 12, Foglio 16 mappale 866, 867 sub 1, 867 sub 2, 869, Foglio 16 mappale 868, graffato con la mappale 325 del foglio 12, 858 sub 1, 858, subalterno 2, graffato con la mappale 859, subalterno



2, mappale 870, 862, 810, 871 sub 2, N.C.T. Foglio 12 mappali 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 320 (fondi dominanti), a favore di XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX e di XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto servitù di passaggio tubazioni interrate contro XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

1) **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXX contro, XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) C.F. XXXXXXX;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 12/10/2006 ai nn. 6693/1023; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 20/10/2006 ai nn. **R.G.13558/R.P.2555**;

Note:

Ipoteca in favore di XXXXXXX, con sede in Lucca (LU), C.F. XXXXXXX, domicilio ipotecario eletto XXXXXXX, contro XXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di Montignoso (MS) in XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato;
- 2) mapp. 598 sub 1, fabbricato;
- 3) mapp. 808, fabbricato;

e nel N.C.T. al Foglio 16:

- 4) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 5) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;
- 6) mapp. 598, EU - ENTE URBANO, consistenza 29 are 32 centiare;
- 7) mapp. 802, EU - ENTE URBANO, consistenza 68 centiare;
- 8) mapp. 803, EU - ENTE URBANO, consistenza 63 are 23 centiare;
- 9) mapp. 804, EU - ENTE URBANO, consistenza 8 are;
- 10) mapp. 805, EU - ENTE URBANO, consistenza 75 are 38 centiare;
- 11) mapp. 806, EU - ENTE URBANO, consistenza 30 are 2 centiare;
- 12) mapp. 807, EU - ENTE URBANO, consistenza 13 are 67 centiare;
- 13) mapp. 808, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 13 are 95 centiare;
- 14) mapp. 809, EU - ENTE URBANO, consistenza 11 are 67 centiare;
- 15) mapp. 810, EU - ENTE URBANO, consistenza 25 centiare;
- 16) mapp. 811, EU - ENTE URBANO, consistenza 6 are 46 centiare;
- 17) mapp. 813, EU - ENTE URBANO, consistenza 9 centiare;
- 18) mapp. 814, EU - ENTE URBANO, consistenza 2 centiare;
- 19) mapp. 815, EU - ENTE URBANO, consistenza 5 centiare;
- 20) mapp. 816, EU - ENTE URBANO, consistenza 16 centiare;
- 21) mapp. 826, TERRENO, consistenza 1 are 99 centiare;

al Foglio 17:

- 22) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 23) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 24) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 25) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;
- 26) mapp. 1182, TERRENO, consistenza 64 centiare;
- 27) mapp. 1184, TERRENO, consistenza 1 are 9 centiare;
- 28) mapp. 1186, TERRENO, consistenza 2 are 49 centiare;
- 29) mapp. 1193, TERRENO, consistenza 5 are 68 centiare;
- 30) mapp. 1194, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare;

al Foglio 12:



- 31) mapp. 301, TERRENO, consistenza 7 are 30 centiare;
- 32) mapp. 302, TERRENO, consistenza 4 are;
- 33) mapp. 303, TERRENO, consistenza 16 are 93 centiare;
- 34) mapp. 304, TERRENO, consistenza 50 centiare;
- 35) mapp. 305, TERRENO, consistenza 4 ettari 50 are;
- 36) mapp. 306, TERRENO, consistenza 2 are 30 centiare;
- 37) mapp. 307, TERRENO, consistenza 3 are 80 centiare;
- 38) mapp. 308, TERRENO, consistenza 14 are 24 centiare;
- 39) mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare;
- 40) mapp. 310, TERRENO, consistenza 3 ettari 42 are 60 centiare;
- 41) mapp. 311, TERRENO, consistenza 9 centiare;
- 42) mapp. 312, TERRENO, consistenza 19 are 95 centiare;
- 43) mapp. 313, TERRENO, consistenza 1 centiare;

dai quali traggono origine i beni oggetto della procedura individuati nei Lotti da 1 a 23.
 Importo ipoteca: € 14.000.000,00, importo capitale: € 7.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.864%, durata 13 anni (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

A margine della sopracitata iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

1a) con ANNOTAZIONE presentata il 24/01/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 160 Registro generale n. 971 mediante atto dal Notaio VILLARI Marzio in Seravezza (LU) del 19/09/2007 n. rep. 47787/9442, vengono liberati dalla sopracitata formalità Numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006 i seguenti beni censiti al NCEU al F. 16 mapp. 861 Fabbricato in corso di costruzione e mapp. 834 ente urbano. Valore degli immobili liberati € 640.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1b) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro Particolare 297 Registro Generale 1634, mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007 n. rep. 7588/1578, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) internamente alla XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato in corso di costruzione; e nel N.C.T. al Foglio 16:
- 2) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare; al Foglio 17:
- 4) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 5) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 6) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 7) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;

Valore degli immobili liberati € 3.500.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1c) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 298 Registro generale n. 1635 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007 n. rep. 7591/1581, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX e ivi censito nel N.C.E.U., F. 16 mappali 863 (fabbricato in corso di costruzione) e 838 (ente urbano). Valore degli immobili liberati € 493.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1d) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 299 Registro generale n. 1636 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/11/2007 n. rep. 7594/1584, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di



registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 869 (fabbricato in corso di costruzione) e 870 (fabbricato in corso di costruzione), 852 (ente urbano) e nel N.C.T., F. 16 mappali 851, 1194 e 320. Valore degli immobili liberati € 471.500,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1e) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 300 Registro generale n. 1637 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/11/2007 n. rep. 7597/1587, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 866 (fabbricato in corso di costruzione), 850 (ente urbano), 845 (ente urbano), 846 (ente urbano), Valore degli immobili liberati € 570.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1f) con ANNOTAZIONE presentata il 08/07/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1032 Registro generale n. 7273 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 21/02/2008 n. rep. 7819/1720, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 839 (fabbricato in corso di costruzione), 842 (ente urbano) e 887 (ente urbano). Valore degli immobili liberati € 610.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1g) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1716 Registro generale n. 12958 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2008 n. rep. 8099/1898, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 598 sub 2, 807, 813, 814, 815, 816, 826, 810, 871 sub 1, 867 sub 1, 803, 806, 809, 811, 858 sub 2 graffato al mappale 859 sub 2, 832 871 sub 2 e nel N.C.T. F.17 mappali 1184, 1182, 1186, 1193, F. 12 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 308, 306, 302, 311 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

1h) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA Registro particolare n. 1717 Registro generale n. 12959 mediante atto notarile del Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2008 n. rep. 8099/1898, per frazionamento in quota (formalità di riferimento numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006):

- frazione € 2.050.000,00 (capitale € 1.025.000,00) F. 16 mappali 862, 836;
- frazione € 620.000,00 (capitale € 310.000,00) F. 16 mappali 840, 888;
- frazione € 1.304.000,00 (capitale € 652.000,00) F. 16 mappali 841, 844;
- frazione € 440.134,02 (capitale € 220.067,01) F. 16 mappali 865 graffato al mappale 324 F. 12;
- frazione € 470.000,00 (capitale € 235.000,00) F. 16 mappali 864 graffato ai mappali 322 e 323 F. 12;
- frazione € 2.190.000,00 (capitale € 1.095.000,00) F. 16 mappale 868 graffato al mappale 325 F. 12, F. 16 mappale 867 sub 2;
- frazione € 2.000.000,00 (capitale € 1.000.000,00) F. 16 mappali 860, 831, 858 sub 1, 871 sub 2; (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

1i) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1719 Registro generale n. 12961 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 16/09/2008 n. rep. 8150/1931, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 840 sub 2, 888, 841 sub 1 e 844.



Valore degli immobili liberati € 1.924.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1l) con ANNOTAZIONE presentata il 20/01/2009 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 99 Registro generale n. 708 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 21/10/2008 n. rep. 8217/1966, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 862 e 836,

Valore degli immobili liberati € 2.050.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1m) con ANNOTAZIONE presentata il 17/02/2010 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1554 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 27/03/2009 n. rep. 8435/2111, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 12 mappale 322 graffato ai mappali 323 F. 12 e 864 F. 16, F16 mappali 867 sub 2 e 868, F. 12 mappale 325.

Valore degli immobili liberati € 2.660.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1n) con ANNOTAZIONE presentata il 06/08/2014 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1554 con atto del Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 07/07/2014 n. rep. 11318/4143, viene trascritto atto aggiuntivo a contratto di mutuo ipotecario/fondario numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006 a favore di XXXXXXX con sede in LUCCA (LU), Codice fiscale XXXXXXX e contro XXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX;

1o) con ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2017 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1045 Registro generale n. 7223 a mezzo di atto giudiziario del 23/06/2017 n. rep. 302/2017 vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXX n. 77 ivi censiti rispettivamente nel N.C.E.U. F. 16 mapp. 860 e 871 sub 2 e nel N.C.T. al F. 16 mappale 858 sub 1 e F. 16 mappale 831 (ndr. correttamente censiti al NCEU)

- ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1187 Registro generale n. 9792 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1188 Registro generale n. 9793 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 12/09/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1340 Registro generale n. 10896 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 11/10/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1677 Registro generale n. 12068 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1717 Registro generale n. 12959 per FRAZIONAMENTO IN QUOTA

INTEGRAZIONE A CERTIFICAZIONE NOTARILE

1p) con ANNOTAZIONE presentata il 08/11/2022 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 944 Registro generale n. 11324 a mezzo di atto giudiziario del 23/09/2022 n. rep. 383 vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXX n. 77 ivi censiti rispettivamente nel N.C.E.U. F.16 mappale 845, 846, 865 graffato al mappale 324 F. 12;

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXX contro XXXXXXX; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7590-1580; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn.



R.G.13328/R.P.3113; Note:

Ipoteca in favore di XXXXXXXX. con sede FIRENZE (FI) C.F. XXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto MONTIGNOSO, VIA ROMA N.77, contro XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di Montignoso (MS) internamente alla XXXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato in corso di costruzione;
e nel N.C.T. al Foglio 16:
- 2) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;
al Foglio 17:
- 4) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 5) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 6) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 7) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;

dai quali traggono origine i beni oggetto della procedura.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00, importo capitale: € 7.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.95%, durata 3 anni e 25 giorni.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

Con ANNOTAZIONE presentata il 13/06/2011 Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA presso il Registro particolare n. 744 Registro generale n. 5224 è stato modificato il contratto di mutuo edilizio

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di UNEP DEL TRIBUNALE DI MASSA in data 08/03/2021 ai nn. 370/2021 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **17/03/2021** ai nn. R.G.2426/R.P.1944;

Con tale atto viene pignorato da parte di XXXXXXXX, con sede in NAPOLI (NA), C.F. XXXXXXXX il diritto di piena ed esclusiva proprietà che la Società esecutata XXXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX detiene sui beni oggetto della presente procedura ubicati nel Comune di Montignoso (MS), in XXXXXXXX e oggetto della procedura individuati nei Lotti da 1 a 23 Nella relativa nota di trascrizione si precisa che "QUADRO A: l'atto di pignoramento immobiliare viene eseguito per un credito di euro 7.235.471,61 oltre interessi e spese. QUADRO C: XXXXXXXX, attuale titolare del credito di XXXXXXXX, elegge domicilio in Carrara (Ms), Viale XX Settembre 177/F2, presso l'Avv. XXXXXXXX. (cfr. Allegato 13 – Nota di trascrizione).

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Cfr. Allegato 16.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 112,40. Come illustrato nella tabella di cui all'Allegato 16 (a cui si rimanda integralmente) relativamente agli immobili che compongono il Lotto 6, il residuo da pagare per le annualità 2021 e 2022 è pari a 112,40 €

Millesimi di proprietà:

sub 17 15,52



sub 57 0,12
 sub 58 0,12

Per complessivi 15,76 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Lo scrivente precisa che una parte del resede condominiale adibita a parcheggio comune all'interno della recinzione del complesso immobiliare, insiste su un tratto del corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina" di proprietà del Demanio Idrico Statale, e che, conseguentemente, da tale occupazione derivano oneri a carico del complesso edilizio in oggetto, ovvero oneri a cui, i vari condomini del medesimo complesso, dovranno farvi fronte pro-quota secondo le relative tabelle condominiali. Ai fini di una più corretta e approfondita comprensione di quanto qui evidenziato nonché delle ulteriori possibili connesse conseguenze, si rimanda integralmente alla specifica nota prodotta al riguardo dalla Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord (a firma del Dirigente del settore, Ing. Enzo Di Carlo), allegata alla presente (cfr. Allegato 18). La necessità che la suddetta nota venga correttamente compresa e soppesata, deriva proprio dalle ulteriori importanti evidenze che dalla stessa emergono, quali:

- L'avvenuto rilascio della autorizzazione idraulica n. 472 del 14/09/2006 da parte della Provincia di Massa Carrara, con la quale venivano assentiti, in linea idraulica, i lavori aventi ad oggetto la "rettificazione e la tombinatura" del sopra richiamato corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina";
- La mancata conclusione dell'iter concessorio delle medesime opere idrauliche di cui sopra, ovvero l'attuale occupazione senza titolo delle relative aree del Demanio Idrico;
- L'entità dell'indennità annua di occupazione delle stesse (quantificate pari a circa € 4.200,00 dalla stessa Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord, nell'ambito delle proprie preliminari valutazioni);
- La ragionevole prossima attivazione dei necessari e conseguenti provvedimenti di polizia idraulica (sanzioni e richiesta di ripristino dello stato dei luoghi) nonché il recupero delle indennità pregresse di occupazione senza titolo, queste ultime quantificate pari a circa 23.500 € (salvo interessi e sanzioni ed ulteriori verifiche sul posto);
- Ragionevole probabilità che, a seguito di ulteriori indagini/verifiche e a conclusione di apposito iter istruttorio portati avanti dal medesimo Settore, vengano richiesti/imposti interventi che riducano la lunghezza del tratto tombato con ripristino del corso d'acqua a cielo aperto, il tutto al fine di rendere compatibile i lavori di tombinatura già svolti (ovvero legittimati con la sopra richiamata autorizzazione idraulica) con le attuali norme vigenti l'uso dell'area di che trattasi di proprietà del Demanio.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Cfr. Allegato 16

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **05/11/2007 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marvaso Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007, ai nn. 7589/1579; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **09/11/2007**, ai nn. **RG 13325/ RP 8255**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Soc. XXXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS),



XXXXXXX ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 371, 729, 730, Foglio 17, particelle 1183, 101, 1192, 1185, 1181, e N.C.E.U. Foglio 16 particella 371 sub 3.

Nella nota di trascrizione viene riportato che " *le unità immobiliari in oggetto sono state vendute ed acquistate a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ben noto ed accettato dalla parte acquirente, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, con tutti gli annessi, diritti, obblighi, azioni, ragioni, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti, con particolare riguardo alla servitù attiva di passaggio pedonale e carrabile, di cui all'atto a rogito di notaio carlo cardì cigoli di carrara in data 19 febbraio 1999 rep.n.24973, debitamente registrato e trascritto a massa il 23 febbraio 1999 al n.955 di formalità; atto che la parte acquirente, ha dichiarato di ben conoscere ed al quale le parti fanno pieno riferimento intendendosi qui integralmente riportato e trascritto; nonché' con la comproprietà pro-quota degli spazi ed enti di natura comune e condominiale, quali risultano determinati dalla legge.*" (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: XXXXXXX C.F. XXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **14/10/2009 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio RICCETTI GIOVANNI in Livorno (LI), in data 14/10/2009, ai nn. 16997/10539; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **16/11/2009**, ai nn. **RG 11767/RP 8183**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato il XXXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Soc. XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS), loc. La Porta ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 732 e al Foglio 17, particelle 1187, 1188 e 1189.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Nella nota di trascrizione viene riportato che " *con l'atto che qui si trascrive, alle cui pattuizioni contenute e richiamate si fa espresso riferimento, i comparenti hanno anzitutto premesso, quale parte integrante e sostanziale dell'atto medesimo:*

1) in primo luogo, i comparsi XXXXXXX e XXXXXXX hanno dichiarato, con riferimento alla normativa in materia di dichiarazioni sostitutive, ed in particolare a quanto previsto dagli articoli 46 e 47 del d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000, consapevoli delle responsabilità e delle sanzioni penali stabilite dalla legge per le false attestazioni e le mendaci dichiarazioni, espressamente dichiarano:

c) di non aver subito condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;

b) di non essere stati interdetti o inabilitati;

c) di non aver in corso procedure per nessuno di tali stati;

d) che l'area di cui in appresso non ricade nel pubblico demanio marittimo, né sussistono rispetto ad essa vincoli di carattere storico, artistico, archeologico o paesaggistico-ambientale, e che pertanto detta area non è sottoposta a tutela ai sensi del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al decreto legislativo 490 del 29 ottobre 1999, ora sostituito dal decreto legislativo 42 del 22 gennaio 2004 e successive modificazioni;

2) che l'articolo 5 bis della legge 212 del primo agosto 2003, di conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 143 del 24 giugno 2003, testualmente prevede che "le porzioni di aree appartenenti al patrimonio e al XXXXXXX, escluso il demanio marittimo, che alla data di entrata in



vigore del presente decreto risultino interessate dallo sconfinamento di opere eseguite entro il 31 dicembre 2002 su fondi attigui di proprietà altrui, in forza di licenze o concessioni edilizie o altri titoli legittimanti tali opere, e comunque sia quelle divenute area di pertinenza, sia quelle interne a strumenti urbanistici vigenti, sono alienate a cura della filiale dell'Agenzia del Demanio territorialmente competente mediante vendita diretta in favore del soggetto legittimato che ne faccia richiesta";

3) che la norma in questione detta tempi e modalità inerenti alla detta procedura di regolarizzazione;

4) che lo stato è proprietario di una striscia di terreno ubicata nel comune di Montignoso (MS), e rappresentata al vigente catasto terreni del suddetto comune al foglio 16, dalla particella 732, ed al foglio 17 dalle particelle 1187, 1188 e 1189, come meglio indicato in appresso;

5) che tale area risulta pertinenza, in quanto inserita all'interno della recinzione di tale immobile, del complesso edilizio in corso di costruzione su di un'area rappresentata al vigente catasto terreni del Comune di Montignoso al foglio 16, particelle 371 (ente urbano, di are 66 e centiare 03, senza redditi), 729 (relitto di strada, di are 01 e centiare 77, senza redditi), 730 (relitto di strada, di are 01 e centiare 82, senza redditi), ed al foglio 17, particelle 101 (incolto produttivo di classe unica, di are 04 e centiare 37, reddito dominicale euro 0,07 e reddito agrario euro 0,02), 1181 (pascolo di classe unica, di are 02 e centiare 11, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,03), 1183 (pascolo di classe unica, di are 02 e centiare 84, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,04), 1185 (pascolo di classe unica, di are 01 e centiare 57, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,02), e 1192 (incolto produttivo di classe unica, di are 03 e centiare 57, reddito dominicale euro 0,06 e reddito agrario euro 0,02), in forza del permesso di costruire numero 2433 rilasciato dal Comune di Montignoso in data 22 settembre 2005, a seguito di richiesta del 21 novembre 2003 n.12313, pratica edilizia 7533, della sua variante presentata il 27 gennaio 2005, protocollo generale 1308/314, pratica edilizia 8003, dell'ulteriore variante in data 30 luglio 2008 permesso di costruire numero 2665, a seguito richiesta del 27 novembre 2007 numero 17279, pratica edilizia 9145, e della proroga rilasciata dal comune di Montignoso in data 24 dicembre 2008, a seguito di richiesta del 16 settembre 2003 numero 12830;

6) che l'area ricade in "zona territoriale omogenea d" ai sensi del decreto ministeriale 1444/1968.

7) che il "XXXXXX" con sede in Montignoso e distinto dal codice fiscale XXXXXXXX, con istanza datata 23 luglio 2007, pervenuta all' ufficio di Livorno in pari data ed ivi protocollata al numero 13808, ha presentata istanza di acquisizione, ai sensi della normativa sopra richiamata, dell'area di cui sopra;

8) che con atto ricevuto il 5 novembre 2007 dal Notaio Marco Marvaso di Serravezza, repertorio 7589, raccolta 1579, registrato a Pietrasanta l'8 seguente al numero 1826/1t e trascritto a massa il 9 novembre 2005 al numero 8255, detto consorzio ha ceduto l'area interessata di cui sopra alla qui costituita società a responsabilità limitata "XXXXXX", la quale il 5 giugno 2009 ha presentato richiesta di subentro all'acquisto della ridetta area di cui sopra, ai sensi del già citato e sopra riportato articolo 5 bis, allegando la documentazione costituita dalla titolarità dell'opera (atto di compravendita in copia, denuncia di successione ecc...), e dalla citata concessione edilizia;

9) che la Provincia di Massa Carrara - area governo del territorio - servizio difesa del suolo - U. O.O. idraulica, con nota protocollo 19754 del 12 luglio 2008 ha confermato il parere favorevole di competenza alla sdemanializzazione dell'area di cui sopra al punto 4) ed oggetto del presente atto, comunicato con nota protocollo del 19574 del 12 luglio 2008, non riscontrando problematiche riguardanti all'equilibrio geostatico e geomorfologici, nÈ ritenendo che i terreni interessati siano coinvolti da particolari aspetti naturalistici o ambientali;

10) che sono stati regolarizzati da parte della costituita società a responsabilità limitata "XXXXXX" i pagamenti pregressi attinenti all'occupazione dell'area per un periodo di anni cinque, nei confronti della Provincia Di Massa Carrara;

11) che la sede di Livorno della filiale toscana e umbra dell'AGENZIA DEL DEMANIO, verificati la sussistenza dei requisiti e il corretto assolvimento da parte della società acquirente in relazione agli adempimenti richiesti, ha ritenuto di poter procedere alla stipula dell'atto che qui si trascrive. ciò premesso ed approvato, l'Agenzia del Demanio, in nome e per conto del ministero dell'economia e delle finanze ha dichiarato di cedere, vendere e trasferire alla qui costituita Società a Responsabilità limitata "XXXXXX" che come sopra rappresentata ha accettato di acquistare, una striscia di terreno posto in comune di Montignoso, località porta, esteso complessivamente circa metri quadri 506, o



quanti essi siano perché' venduto a corpo e non a misura, e rappresentato coi relativi numeri di particella negli estratti telematici della mappa catastale che i comparenti hanno esaminato ed approvato, e che si sono allegati all'atto in oggetto sotto le lettere "a" e "b" per formarne parte integrante e sostanziale. i relativi dati catastali, dettagliatamente contenuti nel corpo dell'atto in oggetto, cui pertanto anche a questi fini si fa espresso rinvio, sono anche sinteticamente riportati al quadro b della presente nota di trascrizione. le parti hanno dichiarato che il prezzo, determinato in euro 23.276, è stato interamente soddisfatto con le modalità evidenziate in atto; conseguentemente, la parte venditrice ne ha rilasciato ampia quietanza, ha dichiarato di nulla più avere da pretendere per questa vendita, ed ha rinunciato all'iscrizione della relativa ipoteca legale. il rappresentante dell'ente venditore ha dichiarato che detto importo è stato imputato al capitolo 4003 (codice tributo 849t) dello stato di previsione dell'entrata per l'anno finanziario 2009. l'Agenzia del Demanio ha dichiarato che il bene immobile oggetto della presente compravendita è libero da pesi, vincoli, ipoteche e privilegi. salvo quanto previsto in atto, gli effetti giuridici del contratto decorrono da oggi ed inoltre tutte le imposte, nonché' i tributi di qualsiasi specie o natura afferenti l'immobile compravenduto sono passati dalla data di stipula a carico della parte acquirente. l'Agenzia del Demanio, come sopra rappresentata dal Geometra XXXXXX, in adempimento a quanto disposto dall'art. 30 del D.P.R 380 del 6 giugno 2001, ha allegato all'atto in oggetto sotto la lettera "c" il certificato di destinazione urbanistica riguardante il terreno compravenduto, rilasciato dal comune di Montignoso in data 9 luglio 2009, ed ha dichiarato che da tale data a quella di stipula non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici. le spese dell'atto in oggetto e consequenziali sono a carico della parte acquirente. ad ogni effetto, le parti hanno eletto il proprio domicilio rispettivamente: l'Agenzia del Demanio presso la sede di Firenze della filiale toscana e umbria, in via Laura n.64; e la parte acquirente presso la propria sede in Montignoso, Via Vecchia Romana est n.66."

(cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

N.d.R. Il XXXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXXX risulta titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, degli immobili sopra descritti e censiti al Foglio 16 particella 732 e Foglio 17, particelle 1187, 1188 e 1189, fin dal 27/03/1972

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 28/12/1999 al 16/05/2002.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio MARTINELLI ROBERTO in Altopascio (LU), in data 28/12/1999, ai nn. 109743; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **10/01/2000**, ai nn. **RG 165/RP 141.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXX con sede in BRESCIA (BS) C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in fregio alla XXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 16, particelle 371 sub 1 graffata alle particelle 372 sub 1 e 598, particella 371 sub 2, 372 sub 2, e N.C.T. Foglio 12 particella 82, 83, 95, 138, Foglio 16 particelle 350 e 351, Foglio 17 particelle 100, 104, 196, 567e 197.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 16/05/2002 al 16/05/2002.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino in Massa, in data 16/05/2002, ai nn. 12622; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **24/05/2002**, ai nn. **RG 5105/RP 3662.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la XXXXXX con sede in Massa (MS), C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto



di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato in XXXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.T. Foglio 16 particella 101.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957 (derivante dal mappale 101), 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 16/05/2002 al 05/11/2007**.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino in Massa, in data 16/05/2002, ai nn. 12626; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **24/05/2002**, ai nn. **RG 3664/RP 5107**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXXX con sede in XXXXXXX, C.F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in XXXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 16, particelle 371 sub 2, 372 sub 2, 371 sub 1 graffato alla particella 372 sub 1 e 598, e nel N.C.T. Foglio 16 particella 371, 372, 598, 549, 350, 351, 983, 985, 101, 82, 83, 138 e 271.

Nella nota di trascrizione viene riportato che *"quanto venduto viene trasmesso nello stato di fatto in cui si trova, con le inerenti servitù attive e passive, accessioni e pertinenze e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza che il consorzio acquirente ha dichiarato di ben conoscere, con particolare riferimento alla servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita a favore della particella 598 del foglio 16 ed a carico dell'area confinante di proprietà della società" XXXXXXX* contraddistinta dalla particella 33 del foglio 12 e da esercitarsi su di una striscia di terreno larga quattro metri che corre lungo tutto il confine con la strada comunale, a partire dall'incrocio con l'altro ramo di strada comunale che si dirige verso mare e fino al ponte sul canale, con atto a rogito del dott. Carlo Cardi Cigoli, Notaio in Carrara, del 19 febbraio 1999, rep. N. 24973/6357, reg.to a Carrara il giorno 8 marzo 1999 al n. 196 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara il 23 febbraio 1999 al n. 955 di formalità". (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730 (da cui deriva il mappale 703), 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 18/06/2003 al 05/11/2007**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Comune di Montignoso, in data 18/06/2003, ai nn. 2657; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **18/07/2003**, ai nn. **RG 7461/RP 5066**.

Note: In forza dell'atto pubblico amministrativo sopra menzionato il XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato nel Comune di Montignoso (MS), ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 703.

N.d.R." *La proprietà è pervenuta al Comune da tempo immemorabile*" (cfr. All. 14 - Atti di provenienza). Nella certificazione notarile viene specificato che *"Il Comune di Montignoso era proprietario del bene dal 27-03-1972"*. Cfr. All. 10 - Certificazione notarile).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730 (da cui deriva il mappale 703), 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto



della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

7. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICHE RELATIVE A TUTTI I LOTTI (DA 1 A 23)

Numero pratica: 1) **Permesso di Costruire n. 2433 del 22-09-2005 Pratica Ed. n.8003**

Intestazione: XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXXXX, loc. Renella + altre ditte

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di edifici misti ad USO direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 4TR)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/11/2003 al n. di prot. 12313

Rilascio in data 22/09/2005 al n. di prot. 2433

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2010 al n. di prot. 18021

NOTE: Rilasciato a seguito di domanda presentata in data 21 novembre 2003, prot. gen. n° 12313, pratica edile n° 7533, e la successiva variante presentata in data 27 gennaio 2005, prot. gen. n° 1308/314 int., pratica edile n° 8003, dalla XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXXXX, loc. Renella, per la "realizzazione di edifici misti ad USO direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)", da realizzarsi su immobile distinto in catasto al fg. 12 mappali n. 82, 83, 138 e 271 (ex mappale n. 95), fg. 16 mappali n. 349, 350, 351, 371, 372, 598 e 703, fg. 17 mappali n. 101, 983 e 985, situato in XXXXXXXX, secondo il progetto costituito da n. 52 tavole redatto dall'Ing. XXXXXXXX), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al XXXXXXXX, e dal Geom. XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° XXXXXXXX.

L'intervento riguardava le opere relative alla demolizione dei fabbricati esistenti meno uno, movimenti di terra, realizzazione di viabilità interna, muri di sostegno, area a verde pubblico (in accordo con il P.O.C. approvato), nonché la realizzazione di n. 8 fabbricati ad uso produttivo e n. 3 ad uso commerciale – direzionale.

Con particolare riferimento al compendio pignorato esso fa parte del "lotto 10" consistente in tre corpi di fabbrica e precisamente corpo "A", "B" e "C", composto da complessive 16 (sedici) unità immobiliari ad uso commerciale al piano terreno sulla XXXXXXXX, numero 40 (quaranta) unità ad uso direzionale al piano primo e sottotetto, e numero 99 (novantanove) posti auto al piano seminterrato. A detto titolo edilizio ha fatto seguito la variante in corso d'opera n. 2665 rilasciata dal Comune di Montignoso in data 30 luglio 2008 di seguito meglio descritta.

Numero pratica: 2) **Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 Pratica Ed. n. 9145**

Intestazione: Sig. XXXXXXXX, residente in Montignoso, XXXXXXXX, loc. Renella, in qualità di Presidente della XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX)

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005

Per lavori: "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005 per opere eseguite in difformità al P. di C. n° 2433 del 22 settembre 2005 e per la variante in c.o. al medesimo P. di C., relativo alla realizzazione di edifici misti ad uso direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)"

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 27/10/2007 al n. di prot. 17279/2753

NOTE: domanda presentata in data 27 novembre 2007, prot. gen. n° 17279/2753 int., e successive integrazioni, dal Sig. XXXXXXXX, residente in Montignoso, XXXXXXXX, loc. Renella, in qualità di Presidente della XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXXXX, loc. Renella, per "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005 per opere eseguite in difformità al P. di C. n° 2433 del 22 settembre 2005 e per la variante in c.o. al medesimo P. di C., relativo alla realizzazione di edifici misti ad uso direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)", da realizzarsi in XXXXXXXX, su immobile distinto in catasto al fg. 12 mappali n. 320, 322, 323, 324, 325, 309 e 313, fg. 16 mappali n° 598, 860, 831, 832, 858, 859, 871 sub 2, 834, 861, 862, 863, 836, 838, 839, 840, 841, 842, 844, 845, 846, 864, 865, 866, 850, 867, 852, 851, 868, 869, 870, 371, 729, 730, 810, 887 e 888, fg. 17 mappali n. 101, 1181, 1183, 1184, 1185, 1192 e 1194, ricadente in zona R7 ai sensi del vigente R.U., secondo il progetto redatto dall'Ing. XXXXXXXX), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al XXXXXXXX, e dal Geom. XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX), iscritto



al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° XXXXXX

Numero pratica: 2.1) **Variante finale del 11-12-09 Prot. 21982**

Intestazione: //

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/12/2009 al n. di prot. 21982

Relativamente a detta pratica lo scrivente non ha reperito alcun documento specifico nell'ambito della documentazione visionata presso gli archivi comunali. Si rileva però che la stessa risulta citata ESCLUSIVAMENTE nelle tavole grafiche relative alla Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010

Numero pratica: 3) **Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010**

Intestazione: XXXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I. XXXXXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ultimazione opere esterne e modifica opere interne da realizzarsi in Via XXXXXXX, su Immobile così censito in Catasto Foglio 16 mappale 967

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/09/2010 al n. di prot. 15123

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2010 al n. di prot. 18021

NOTE:

Domanda presentata con Prot. 15123 del 15/09/2010 da XXXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I. XXXXXX riguardante la Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010, relativa alla realizzazione dei seguenti lavori: ultimazione opere esterne e modifica opere interne da realizzarsi in Via XXXXXXX, su Immobile così censito in Catasto Foglio 16 mappale 967.

Relativamente a detta pratica si precisa quanto segue:

- Con comunicazione dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montignoso Prot. 168 del 03-11-2010 la stessa veniva ritenuta completa a seguito dell'esame istruttorio;
- Con pratica n. Prot. 18021 del 8-11-2010 veniva presentata Certificazione di Agibilità relativa ai beni di cui ai subalterni dal 2 al 134 e dal 134 al 138 autorizzati con P.d.C n. 2433 del 22/09/2005, PdC 2665 del 30/07/2008 rilasciate a XXXXXX + altri e DIA n. del 15/09/2010 rilasciata a XXXXXXX;

Di seguito si elencano ulteriori autorizzazioni che hanno interessato i beni staggitati, non visionate direttamente dallo scrivente CTU ma citate in atti di compravendita che hanno interessato immobili ubicati nello stesso compendio edilizio (N.d.R. LOTTO 10)

- Certificato di collaudo Prot. 18021 del 08-11-2010
- Certificato di Prevenzione Incendi prot.0001788 in data 12 febbraio 2010 dal Ministero dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Massa Carrara per l'autorimessa è stato rilasciato (citato nell'atto di compravendita Notaio Meucci del 22/09/2011 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8501);

Inoltre relativamente alle unità immobiliari attualmente demolite ma originariamente sovrastanti l'area del comparto 47R (una cui porzione risulta occupata dall'intero fabbricato censito con il mapp.967 ove risultano ubicati i beni staggitati), lo scrivente precisa che:

- l'opera di costruzione risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;
- per le opere di ampliamento di quanto originariamente esistente sono state rilasciate dal Comune di Montignoso i seguenti titoli: Concessione Edilizia n.142 in data 8 agosto 1979 e successiva variante in corso d'opera n.198 in data 10 luglio 1980;
- per le opere eseguite in difformità rispetto alle concessioni sopra citate è stata rilasciata dal Comune di Montignoso Concessione Edilizia in sanatoria n.1282 in data 16 gennaio 1997;
- le opere di demolizione parziale sono state eseguite in forza di D.I.A. presentate al Comune di Montignoso in data 21 aprile 2000 n.5940, in data 16 luglio 2003 n.7386 ed in data 27 novembre 2003 n.7534;



- le opere di scavo e movimento terra sono state eseguite in forza di D.I.A. presentata al Comune di Montignoso in data 2 agosto 2005 n.8212.
(cfr. - Atto di compravendita Marvasio RP 5225-2011- rep 9763 - sub 140 mapp. 967)

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Note sulla conformità edilizia: Gli immobili che compongono il LOTTO 6 risultano conformi dal punto di vista edilizio.

Note generali sulla conformità: L'immobile in cui risulta ubicato il compendio immobiliare staggito, è stato realizzato in forza dei titoli edilizi rilasciati (Permesso di Costruire n. 2433 del 22-09-2005, successiva Variante di cui al Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 e D.I.A. n. 10283 del 15-09-2010). Tuttavia, lo scrivente CTU ritiene precipuo evidenziare che dal CDU n. 325/6.2 rilasciato in data 09/01/2023, si rileva l'esistenza sull'immobile del vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/04 art. 142, com. 1 lett. c) – ex L. 431/85 - Area di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua, ma che, di contro, nessuna Autorizzazione Paesaggistica risulta rilasciata per il medesimo immobile nel suo complesso (ivi comprese, dunque, le porzioni dello stesso oggetto della presente Procedura esecutiva).

Al riguardo, perciò, lo scrivente CTU non può che sottolineare come l'intero compendio immobiliare realizzato con i titoli edilizi di cui sopra, risulti carente di Autorizzazione Paesaggistica, e come, conseguentemente, allo stato attuale delle cose e della normativa vigente, per gli immobili oggetto della presente Procedura non possano che ipotizzarsi assentibili unicamente gli interventi edilizi che, appunto, non abbiano rilevanza paesaggistica. Fra questi ultimi, in generale, vi ricadono gli interventi relativi ad opere interne, e, più specificatamente, quelli elencati nell'allegato A del D.P.R. n. 31 del 2017 ("INTERVENTI ED OPERE IN AREE VINCOLATE ESCLUSI DALL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA") a cui si rimanda integralmente per le più opportune valutazioni.

Sul punto, infine, merita anche evidenziare come detta problematica risulti ben nota ai funzionari dei competenti Uffici del Comune di Montignoso (Ente, si ricorda, che ha rilasciato sia i sopracitati titoli edilizi che l'agibilità per l'intero compendio realizzato), e come la stessa abbia ragionevolmente trovato origine dall'errata cartografia ufficiale, utilizzabile ed utilizzata (anche dallo stesso Comune di Montignoso) all'epoca del proposto intervento. Detta cartografia, infatti, non rappresentava in sé stessa (erroneamente) la fascia di rispetto del vincolo Galasso attorno al limitrofo Fosso Ginese (cfr. Allegato 7.3). Circo- stanza quest'ultima che, a personale parere dello scrivente, sta alla base sia degli avviati tentativi promossi dallo stesso Comune di Montignoso nei confronti degli altri Enti sovraordinati per "risolvere" tale criticità (verbalmente riferiti allo scrivente CTU in sede dei vari incontri resisi necessari), che delle già avvenute vendite di altri immobili facenti parte del medesimo compendio immobiliare, per quanto non oggetto della presente Procedura esecutiva.

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano Strutturale approvato con Delibera del C.C. n. 3 del 5/2/2019 e successiva Delibera del C.C. 26 del 09/06/2021; Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del C.C. n. 65 del 29/07/1999 e
Zona omogenea:	Zona D: Zone a destinazione mista industriale/commerciale
Norme tecniche di attuazione:	Comparto 47R
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:



In forza della delibera:	Piano Operativo adottato con Delibera del C.C. n. 32 del 07/08/2020 e modificato a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni avvenuta con Delibera del C.C. n. 27 del 09/06/2021 e successiva Deli
Zona omogenea:	D2 (Zona Omogenea D)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 "Tessuto produttivo a destinazione mista - D2 (Zona Omogenea D)"
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	Stipulata il 08/09/2005 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 1859 trascritta il 06/10/2005 R.P. 6737/R.G. 10805
Obblighi derivanti:	cfr. paragrafo 4
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Cfr. CDU n. 325/6.2 rilasciato in data 09/01/2023

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: Gli immobili che compongono il LOTTO 6 risultano conformi dal punto di vista urbanistico

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **Immobili mapp. 967 subalterni 17, 57 e 58**

Il Lotto 6 in esame è ubicato nel blocco "B" centrale ed è costituito da un'unità immobiliare posta a piano primo censita con il sub 17, e due posti auto ubicati nell'autorimessa interrata.

L'immobile a piano primo, a cui si accede da piano terra tramite il vano scala e disimpegno condominiale, è composto da ingresso, tre locali ad uso ufficio, un servizio igienico (dotato di wc e doccia) e antibagno con lavabo e un terrazzo in cui risulta collocata la pompa di calore per la climatizzazione degli ambienti. Una scala a chiocciola autoportante (con struttura in elementi metallici e lignei) consente di raggiungere il sottotetto costituito da un unico locale indiviso, dotato di lucernario e finestre scorrevoli poste sul lato con altezza inferiore (Nord-Est) e, analogamente al piano inferiore, provvisto di splitter interni per la climatizzazione del locale.

I posti auto censiti con i subalterni 57 e 58 (individuati sul posto rispettivamente con i numeri 53, 54) sono dotati di archetti anti sosta, e risultano ubicati nell'autorimessa interrata (dotata di pavimento in cls "elicotterato") accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "B", censito con il sub 134 (BCNC).

Si precisa inoltre che nel LOTTO si intende ricompresa altresì una quota di comproprietà sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni, quali per legge, uso, destinazione e regolamento di condominio.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **170,00**

È posto al piano: 1-2 (relativamente al sub 17) e S1 (relativamente ai posti auto censiti con i sub 57 e 58)

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via XXXXXXXX snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 3 (a



piano primo)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: In generale l'immobile si presenta in uno stato di conservazione sufficiente. Nel balcone si rileva però la presenza di una porzione di muratura di tamponamento con evidenti segni di umidità di risalita, Inoltre la vegetazione cresciuta lungo il perimetro dello stesso manifesta la presenza di ristagni d'acqua quale probabile conseguenza di una possibile non corretta impermeabilizzazione e/o di una insufficiente pendenza conferita a questa componente edilizia. (cfr. All. 4 documentazione fotografica)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a capanna materiale: latero-cemento condizioni: non rilevate Note: Copertura in laterizio
Solai	tipologia: di tipo prefabbricato condizioni: non rilevate
Strutture verticali	materiale: di tipo prefabbricato condizioni: non rilevate

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: non rilevata rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI



Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Note	Certificato di Prevenzione Incendi prot.0001788 rilasciato in data 12 febbraio 2010 dal Ministero dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Massa Carrara relativamente all'autorimessa (citato nell'atto di compravendita Notaio Meucci del 22/09/2011 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8501)

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Varie:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La determinazione della consistenza degli immobili è stata effettuata stimando la loro superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico di dettaglio integrato con le planimetrie catastali e le tavole relative ai titoli edilizi rilasciati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Sub 17- Ufficio -piano primo	superf. esterna lorda	77,00	1,00	77,00
Sub 17- Balcone - piano primo	superf. esterna lorda	10,00	0,30	3,00
Sub 17- Ufficio - sottotetto	superf. esterna lorda	83,00	0,50	41,50
		170,00		121,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: D1

Tipo di destinazione: Terziaria



Tipologia: Ufficio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Accessori

Immobili mapp. 967 subalterni 17,

57 e 58 Identificato al n. Mapp. 967 sub 57 e 58 F. 16 N.C.E.U.

1. Posto auto

Posto al piano Seminterrato

Composto da n.2 posti auto

Sviluppa una superficie complessiva di circa 31 mq complessivi mq

Destinazione urbanistica: Direzionale, commerciale

Valore a corpo: **€ 20.000,00**

Note: I posti auto censiti con i subalterni 57 e 58 (individuati sul posto rispettivamente con i numeri 53 e 54) sono dotati di archetti anti sosta, e risultano ubicati nell'autorimessa interrata (dotata di pavimento in cls "elicotterato") accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "B", censito con il sub 134 (BCNC). Si precisa che detti parcheggi pertinenziali risultano univocamente individuati sia dalla segnaletica orizzontale che dalle specifiche indicazioni numeriche apposte sul muro perimetrale. Per l'esattezza, comunque, si segnala che la linea di demarcazione tra i suddetti posti auto e la corsia di manovra (così come rilevata sui luoghi) risulta spostata verso quest'ultima di circa 30 cm (ovvero in allineamento con i pilastri presenti a tale livello interrato). Conseguentemente, la profondità dei posti auto così delineati risulterebbe maggiore di circa 30 cm rispetto a quella indicata sia nella planimetria catastale che nelle tavole del progetto autorizzato con DIA n. 10283 del 15-09-2010 (quest'ultima pari a circa 5,70 m).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato degli immobili sopra descritti, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita.

La stima del "Valore complessivo intero" degli Immobili che compongono il LOTTO, è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in esame. Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché le dotazioni impiantistiche, le finiture, lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, la presenza delle relative aree di pertinenza e del garage interrato comunicante attraverso il vano scala con l'unità immobiliare posta al piano primo, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce (Periferica/COLLINA - EX CENTRO) e Microzone Catastali (n.3), e per destinazione direzionale i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto.

8.2 Fonti di informazione:



Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Carrara;

Ufficio tecnico di Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Massa Carrara (MS);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La zona di riferimento si colloca in:

- Provincia di Massa Carrara;
- Comune di Montignoso;
- Fascia/zona: Periferica/COLLINA - EX CENTRO
- Codice di zona: D1;
- Microzona catastale n.: 3;
- Tipologia prevalente: residenziale;

Per destinazione DIREZIONALE, nel semestre 1 del 2022, si individuano per tipologia di "UFFICI", un valore di mercato minimo di €/mq 1100 e uno massimo di €/mq 1800 (valore medio €/mq 1450);

Tutti i valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato conservativo NORMALE degli immobili. Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato per gli Immobili di cui al presente LOTTO 6 quello di seguito indicato: €/mq 2000;

Altre fonti di informazione: Siti internet, studi tecnici e notarili di zona.

8.3 Valutazione corpi:

Immobili mapp. 967 subalterni 17, 57 e 58. Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 243.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sub 17- Ufficio -piano primo	77,00	€ 2.000,00	€ 154.000,00
Sub 17- Balcone -piano primo	3,00	€ 2.000,00	€ 6.000,00
Sub 17- Ufficio - sotto-tetto	41,50	€ 2.000,00	€ 83.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 243.000,00
Valore corpo			€ 243.000,00
Valore Accessori			€ 20.000,00
Valore complessivo intero			€ 263.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 263.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Immobili mapp. 967 subalterni 17, 57 e 58	Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto	121,50	€ 263.000,00	€ 263.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita

€ 39.450,00



giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.
(min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Quota parte delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita - Cfr. Paragrafo 5 € 112,40

Quota parte delle indennità pregresse di occupazione senza titolo delle aree demaniali e dell'imposta regionale sulle concessioni - Cfr. Paragrafo 5 € 370,36

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

- Immobili mapp. 967 subalterni 17, 57 e 58

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- Immobili mapp. 967 subalterni 17, 57 e 58

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 112,40

Come illustrato nella tabella di cui all'Allegato 16 (a cui si rimanda integralmente) relativamente agli immobili che compongono il Lotto 6, il residuo da pagare per le annualità 2021 e 2022 è pari a 112,40 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 223.067,24

Arr. € 223.000,00



Lotto: 7 - mapp. 967 subalterni 18, 108 e 109

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Immobili mapp. 967 subalterni 18, 108 e 109.

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: XXXXXXXX, XXXXXXXX

Note: Ufficio disposto a piano primo e secondo (sub 18), e n. 2 posti auto pertinenziali ubicati nell'autorimessa interrata (sub. 108 e 109)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio 16, particella 967, subalterno 18, indirizzo XXXXXXXX, piano 1-2, comune Montignoso, categoria A/10, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 68 mq, rendita € 1.402,18

Derivante da:**STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23**

Gli Immobili censiti al NCEU nel Foglio 16 mappale 967 tutti i subalterni oggetto della procedura derivano dagli immobili censiti come di seguito precisato:

Foglio 16 Particella 371 Subalterno 3 – unità soppressa a seguito della pratica di VARIAZIONE del 02/11/2010 Prot. n. MS0111620 in atti dal 02/11/2010 con causale DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE (n. 8902.1/2010) (Cfr. All. 2 visure – visura Mapp. 967 sub 12);

Foglio 16 Particella 371 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 371 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 372 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 372 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 598 unità soppressa a seguito della pratica di VARIAZIONE del 02/05/2006 Prot. n. MS0026069 in atti dal 02/05/2006 con causale DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1966.1/2006) (Cfr. All. 2 visure – visura Mapp. 371 sub 3).

Gli immobili censiti al NCEU al Foglio 16 mappale 967 tutti i subalterni oggetto della procedura sono stati costruiti sull'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 16 mappale 967.

L'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 16 mappale 967 deriva dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009.

Si precisa inoltre che:

- il terreno censito al Foglio 16 mappale 730 deriva dal mappale 703;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 957 deriva dal mappale 101 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 958 deriva dal mappale 1181 Foglio 17, ex mappale 985 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 959 deriva dal mappale 1183 Foglio 17, ex mappale 985 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 961 deriva dal mappale 1187 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 962 deriva dal mappale 1192 Foglio 17; ex mappale 983 Foglio 17, già mappale 567 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 963 deriva dal mappale 729 Foglio 16; ex particella Foglio 16b mappale 703;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 965 deriva dal mappale 960 Foglio 16, ex mappale 1185 Foglio 17;



- Il mappale 371 del Foglio 16 deriva dal frazionamento e fusione dell'originario mappale 371 e dei mappali 823 (già 731/a), 372, 812 (già 598/n), 819 (già 349/c) 822(già 351/c) in forza di frazionamento approvato in data 22/09/2005, protocollo n. MS0048923;
- i mappali 729, 730 e 731 del Foglio 16 derivano dal mappale 703, in forza di frazionamento in data 4/08/2005 n. 44121.1/2005, in atti dal 4/05/2005, prot. n. MS0044121;
- i mappali 1181, 1183 e 1185 del Foglio 17 derivano dal mappale 985 in forza di frazionamento in data 4/08/2005 n. 44130.1/2005 in atti dal 4/08/2005, prot. MS0044130;
- Il mappale 1192 del Foglio 17 deriva dal mappale 983 in forza del frazionamento in data 19/09/2005 n. 52949.1/2005 in atti dal 19/09/2005 prot. n. 52949.1/2005 in atti dal 19/09/2005 prot. n. MS0052949. (Cfr. All. 10 – Certificazione notarile).

Millesimi di proprietà di parti comuni: cfr. All.16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest sub 19 (immobile di cui al LOTTO 8, stessa proprietà), lato Nord-Est parte corridoio censito al sub 137 (Bene Comune Non Censibile ai sub da 15 a 21 e 143) e parte sub 17 (immobile di cui al LOTTO 6, stessa proprietà) lati Sud-Est e Sud-Ovest aria su corte comune.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **108**, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, superficie 16 mq, rendita € 50,97

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: cfr. All.16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest, sub 109 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 7), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 107 (posto auto stessa proprietà LOTTO 8) e lato Sud-Ovest muro contro terra

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **109**, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, superficie 21 mq, rendita € 50,97

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: cfr. All.16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest, sub 134 (cavedio impianti a S1, disimp. a S1, scale da S1 a PT BCNC al sub. 5, da 14 a 21, da 37 a 131 e 144, 153 e 154 e succ.), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 108 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 7) e lato Sud-Ovest muro contro terra

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Note sulla conformità catastale: Gli immobili che compongono il LOTTO 7 risultano conformi catastalmente. I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare pignorato si colloca nell'area denominata ex Tassara (dalla denominazione della Cava dismessa dalla quale si estraeva materiale inerte per edilizia), in quella striscia di



territorio racchiusa tra la Strada Statale S1 Aurelia a Sud-Ovest, la fascia collinare a Nord-Est e l'alveo del Fosso Ginese, che lambisce l'area lungo il suo perimetro Nord Ovest e Sud Ovest (parallelamente alla viabilità pubblica). I beni staggiti fanno parte del comparto edificatorio denominato "47R" a destinazione mista produttiva, espositiva, commerciale – direzionale e costituiscono la quasi totalità del Lotto n. 10 (di cui al P.O.C. approvato in data 23/07/2003 con delibera n. 201 e successiva variante) realizzato nell'ambito dell'intervento edilizio autorizzato con P.d.C. n 2433 del 22/09/2005. Il compendio staggito, a destinazione commerciale e direzionale, è collocato in fregio alla viabilità pubblica ed è composto da tre corpi di fabbrica denominati A, B e C sviluppati su quattro livelli di cui tre fuori terra, con un'ampia corte comune caratterizzata da aree a parcheggio realizzate con blocchetti in cls prefabbricati marciapiedi e scale pavimentati in klinker che consentono l'accesso al fabbricato. A piano terra, rialzato di circa 0.90 m rispetto al piano di campagna, si collocano i beni a destinazione commerciale (attualmente sono individuabili n. 5 attività), al piano superiore si sviluppano gli uffici e a quello interrato è presente l'autorimessa, realizzata ai sensi della L. 122 del 1989 come meglio di seguito descritto. Il blocco C (posto ad Est) è composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 15 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dalle pertinenze esterne, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari ognuna dotata di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. Il blocco B centrale è il più piccolo ed è anch'esso composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 8 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Analogamente al blocco C ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dal marciapiede perimetrale al fabbricato, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari dotate di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. Il blocco A, posto nell'estremità Ovest presenta caratteristiche distributive e dimensionali analoghe a quelle del blocco C (ad esso speculare). Anch'esso a piano terra è caratterizzato da locali a destinazione commerciale mentre a piano primo, al quale si accede mediante atrio comune con relativo vano scala e ascensore, le previste unità immobiliari destinate ad ufficio autorizzate e raggiungibili mediante disimpegno di collegamento, ad oggi risultano ancora allo stato grezzo. Le stesse risultano infatti ancora carenti di finiture ed impianti tanto da non consentirne l'accatastamento definitivo. Ad oggi risultano presenti esclusivamente le pareti di separazione tra le singole unità e quelle che, al loro interno, definiscono i servizi igienici. Mancando anche le scale di collegamento ai rispettivi sottotetti gli stessi, attualmente non risultano accessibili.

Ogni unità immobiliare finita risulta indipendente sia dal punto di vista funzionale che impiantistico, infatti ognuna di esse risulta dotata di autonomo impianto di climatizzazione con pompa di calore elettrica. Dai tre vani scala si può raggiungere direttamente l'autorimessa interrata che si sviluppa sotto il sedime del fabbricato e del marciapiede rialzato di pertinenza e che risulta composta da n. 95 posti auto (87 dei quali compresi tra gli immobili staggiti) raggiungibili da una corsia di manovra larga circa 7 m e a cui si accede tramite due rampe carrabili poste sui 2 lati corti opposti del fabbricato e che consentono di raggiungere l'area di manovra comune esterna, posta al livello superiore (quota strada). Attualmente i varchi di accesso a tale livello risultano sbarrati da pannelli in legno e pertanto sono inutilizzabili.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Marina di Massa, Carrara, Forte dei Marmi, Pietrasanta.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, litorale marino, cave di marmo, colline del Candia.

Attrazioni storiche: Centri storici di Carrara e Massa, Museo civico del Marmo a Carrara, castello



Malaspina a Massa, castello Aghinolfi di Montignoso.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A12 - Svincolo Autostradale Massa 10 km,
Linea ferroviaria con stazione Massa centro 4 km,
Trasporto pubblico linea bus 0 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Durante il primo accesso agli immobili, avvenuto in data 13/02/2020 alla presenza del Custode Giudiziario Dott. Roberto SERAFINI, il Dott. XXXXXXX amministratore della Società .XXXXXXX, residente in Massa (MS) Via XXXXXX n. 8 con C.F. XXXXXXX ha dichiarato e sottoscritto nel relativo verbale che: "alcuni immobili risultano locati a terzi e l'amministratore Dott. XXXXXXX dichiara che fornirà copia di tutti i contratti locativi. Lo stesso amministratore sottolinea che la maggior parte delle unità risultano libere e non locate." Lo scrivente C.T.U. ritiene utile precisare che, a seguito di formale richiesta presentata con Prot. 602 del 05-01-2023 presso l'Agenzia delle Entrate, con cui si richiedeva l'esistenza di contratti di affitto sui beni oggetto della presente procedura, lo stesso Ente con comunicazione ricevuta il 10/02/2023 a mezzo P.E.C. precisava che relativamente ai beni che costituiscono il presente Lotto 7 non risultavano contratti di locazione registrati. Ciò premesso, lo scrivente può affermare che i beni che costituiscono il Lotto 7, ovvero i subalterni 18, 108 e 109, risultano liberi e lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo dava conferma di ciò, precisando inoltre che gli oggetti e arredi presenti nel locale non risultano oggetto di pignoramento. (cfr. Allegati 4 e 11)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 08/05/2008 ai nn. 7948/1803; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 23/05/2008 ai nn. **R.G.5500/R.P.3632;**

La sopradescritta formalità ovvero ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato il 08-05-2008 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 23-05-2008 R.P. 3632/R.G. 5500 sui beni di seguito elencati ubicati in Via XXXXXXX e censiti nel N.C.E.U.:

Unità negoziale 1

- 1) F. 16, mapp. 598 sub 2, fabbricato;

Unità negoziale 2

- 1) F. 16, mapp. 860 fabbricato in corso di costruzione;
- 2) F. 16, mapp. 831, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 3) F. 16, mapp. 832, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 4) F. 16, mapp. 858, sub 1, EU - ENTE URBANO, consistenza //



- 5) F. 16, mapp. 858, sub 2, mapp. 859, sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 6) F. 16, mapp. 862, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 7) F. 16, mapp. 836, EU - ENTE URBANO, consistenza //
 - 8) F. 16, mapp. 840, sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 9) F. 16, mapp. 841, sub 1, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 10) F. 16, mapp. 888, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
 - 11) F. 16, mapp. 844, EU - ENTE URBANO, consistenza //
 - 12) F. 12, mapp. 325, F16 mapp. 868, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 13) F. 12, mapp. 324, F16 mapp. 865, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 14) F. 12, mapp. 322, F. 12, mapp. 323, F16 mapp. 864, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 15) N.C.T. F. 12, mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare
- Unità negoziale 3
- 1) F. 16, mapp. 871 sub 2 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- Unità negoziale 4
- 1) F. 16, mapp. 845, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
 - 2) F. 16, mapp. 846, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- Unità negoziale 5
- 1) F. 16, mapp. 852, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
 - 2) F. 16, mapp. 851, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
 - 3) F. 16, mapp. 870 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 4) N.C.T. F. 12, mapp. 320, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare
- Unità negoziale 6
- 1) F. 16, mapp. 371 SUB 3, FABBRICATO, consistenza //;
 - 2) N.C.T. F. 16, mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
 - 3) N.C.T. F. 16, mapp. 729, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 77 are;
 - 4) N.C.T. F. 16, mapp. 730, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 82 are;
 - 5) N.C.T. F. 17, mapp. 1183, TERRENO, consistenza 2 ettari 84 are;
 - 6) N.C.T. F. 17, mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 ettari 37 are;
 - 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
 - 8) N.C.T. F. 17, mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 ettari 11 are;
- Unità negoziale 7
- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 839 sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 2) N.C.T. F. 16, mapp. 842, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
 - 3) N.C.T. F. 16, mapp. 887, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
- Unità negoziale 8
- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 834, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
 - 2) N.C.T. F. 16, mapp. 861, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- Unità negoziale 9
- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 866, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 2) N.C.T. F. 16, mapp. 850, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
- Unità negoziale 10
- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 863, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 2) N.C.T. F. 16, mapp. 838, EU - ENTE URBANO, consistenza//;



Unità negoziale 11

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 869, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 relativamente alle unità negoziali n. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, e per l'intero diritto di proprietà superficaria 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 3, contro i seguenti soggetti:

Soggetto n. 1: XXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Soggetto n. 2: XXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Soggetto n. 3: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 4: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX - Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3;

Soggetto n. 5: XXXXXXX. Sede CARRARA (MS) Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 10 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 6: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX - Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2;

Soggetto n. 7: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 -

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 -

Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/3 -

Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 09/05/2008 ai nn. 7948/1803; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 30/06/2008 ai nn. **R.G.6974/R.P.4612;**

La sopradescritta formalità ovvero ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato il 09-05-2008 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 23-05-2008 R.P. 3632/R.G. 5500 (sui medesimi beni e soggetti a favore e contro) *“a rettifica della precedente nota di trascrizione (ovvero del 23/05/2008 - Registro Particolare 3632 Registro Generale 5500) nella quale è stata erroneamente indicata la data (n.d.r. 08-05-2008 anziché la data corretta 09-05-2008) dell'atto cui si riferisce il numero di repertorio, fermi ed integri rimanendo tutti gli altri patti e condizioni contenuti nell'atto in oggetto”*. (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

- Descrizione onere: 1 - CONVENZIONE EDILIZIA; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 08/09/2005 ai nn. 1859; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 06/10/2005 ai nn. **R.G.10805/R.P.6737;**

La sopradescritta formalità ovvero CONVENZIONE EDILIZIA stipulata il 08/09/2005 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 1859 risulta trascritta il 06/10/2005 R.P. 6737/R.G. 10805 sui beni di seguito elencati ubicati in XXXXXXX internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, 372, 598/P, 349, 350, 351, 703/P, FOGLIO. 17 mappali 983, 985, 101, Foglio 12 mappali 82/P, 83/P, 138/P, a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 contro i seguenti soggetti: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX.



Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: MODIFICA A CONVENZIONE;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 27/10/2009 ai nn. 8764/2344; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **26/11/2009** ai nn. **RG 12170/RP 8435;**

La sopradescritta formalità ovvero MODIFICA A CONVENZIONE stipulato il 27-10-2009 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 26-11-2009 R.P. 8435/R.G. 12170 sui beni di seguito elencati ubicati in XXXXXXXX internamente alla XXXXXXXX e censiti nel N.C.E.U.:

Unità negoziale 1

- 1) F. 16, mapp. 844, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 888, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 840, sub 2, e, mapp. 841, sub 2, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza //;

Unità negoziale 2

- 1) F. 16, mapp. 325, F16 mapp. 867 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 3

- 1) F. 16, mapp. 813, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 814, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 815, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 4) F. 16, mapp. 816, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 5) F. 16, mapp. 826, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 6) F. 16, mapp. 598, F2 - UNITÀ COLLABENTI, consistenza //;
- 7) F. 16, mapp. 832, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 8) F. 16, mapp. 867 sub 1, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 9) F. 16, mapp. 858 sub 2, e mapp. 858 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 10) F. 16, mapp. 810, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 11) F. 16, mapp. 865, sub 1, e f. 12 mapp. 324, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 12) N.C.T. F17, mapp. 1184, TERRENO, consistenza 1 are 9 centiare;
- 13) N.C.T. F12, mapp. 304, TERRENO, consistenza 50 centiare;
- 14) N.C.T. F12, mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare;

Unità negoziale 4

- 1) F. 16, mapp. 845, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 846, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 5

- 1) F. 16, mapp. 371 sub 3, F2 - UNITÀ COLLABENTI, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 729, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 77 are;
- 4) N.C.T. F. 16, mapp. 730, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 82 are;
- 5) N.C.T. F. 17, mapp. 1183, TERRENO, consistenza 2 ettari 84 are;
- 6) N.C.T. F. 17, mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 ettari 37 are;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 8) N.C.T. F. 17, mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 ettari 11 are;

Unità negoziale 6

- 1) F. 16, mapp. 869, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 7

- 1) F. 16, mapp. 851, F1 - AREA URBANA, consistenza //;



- 2) F. 16, mapp. 852, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 870, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 4) F. 17, mapp. 1194, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare;
- 5) F. 12, mapp. 320, TERRENO, consistenza 6 are 66 centiare

Unità negoziale 8

- 1) F. 16, mapp. 860, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 858, sub 1, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 831, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 9

- 1) F. 16, mapp. 871 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza //;

Unità negoziale 10

- 1) F. 16, mapp. 834, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 861 sub 1, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 861 sub 9, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2,5 vani;
- 4) F. 16, mapp. 861 sub 10, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 5) F. 16, mapp. 861 sub 11, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 6) F. 16, mapp. 861 sub 12, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 4 vani;
- 7) F. 16, mapp. 861 sub 13, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 4 vani;
- 8) F. 16, mapp. 861 sub 14, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 9) F. 16, mapp. 861 sub 15, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 10) F. 16, mapp. 861 sub 16, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2,5 vani;

Unità negoziale 11

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 19, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 12

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 21, C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 18 mq;
- 2) F. 16, mapp. 861 sub 22, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 154 mq;
- 3) F. 16, mapp. 861 sub 23, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 13

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 20, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 18 mq;

Unità negoziale 14

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 18, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 18 mq;

Unità negoziale 15

- 1) F. 16, mapp. 862, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 836, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 16

- 1) F. 16, mapp. 863, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 838, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 17

- 1) F. 16, mapp. 842, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 887, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 839, sub 2, e, mapp. 841, sub 2, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza //;

Unità negoziale 18

- 1) F. 16, mapp. 850, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 866 sub 2 C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 30 mq //;
- 3) F. 16, mapp. 866 sub 3 D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 158 mq //;
- 4) F. 16, mapp. 866 sub 2, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 158 mq //;



Unità negoziale 19

1) F. 16, mapp. 866 sub 4, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 20

1) F. 16, mapp. 861 sub 4 D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;

2) F. 16, mapp. 861 sub 17, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 30 mq //;

Unità negoziale 21

1) F. 16, mapp. 861 sub 6, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 22

1) F. 16, mapp. 861 sub 6, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 23

1) F. 12, mapp. 322 e 323, F. 16, mapp. 864, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza;

2) F. 16, mapp. 868, F. 12, mapp. 325, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 relativamente alle unità negoziali n. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 2, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 23, 1, 11, 19, 21 e 22, e per l'intero diritto di proprietà superficaria 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 9,

contro i seguenti soggetti:

Soggetto n. 7: XXXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXXX:

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;

Soggetto n. 2: XXXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXXX:

- Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 3: XXXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2

Soggetto n. 4: XXXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1

Soggetto n. 5: XXXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.10 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

- Relativamente all'unità negoziale n.11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;

- Relativamente all'unità negoziale n.21 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;

- Relativamente all'unità negoziale n.22 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;

Soggetto n. 6: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 12 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 7: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 13 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 8: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 14 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 9: XXXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.15 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;



- Soggetto n. 10: XXXXXXX. Sede CARRARA (MS) Codice fiscale XXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.16 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
 Soggetto n. 11: XXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.17 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
 Soggetto n. 12: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.18 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
 - Relativamente all'unità negoziale n.19 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di -;
 - Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;
 Soggetto n. 13: XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n. 20 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI
 - Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI
 - Relativamente all'unità negoziale n. 21 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI
 Soggetto n. 14: XXXXXXX. Sede SIENA (SI) Codice fiscale XXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.23 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
 - Relativamente all'unità negoziale n.7 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2;
 - Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;
 - Relativamente all'unità negoziale n.2 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
 Soggetto n. 15: XXXXXXX. Sede BOLOGNA (BO) Codice fiscale XXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
 Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: 1) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7589/1579; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. **R.G.13326/R.P.8256;**

La sopradescritta formalità ovvero COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO stipulata il 05/11/2007 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 7589/1579 risulta trascritta il 09/11/2007 R.P. 8256/R.G. 13326 sui beni di seguito elencati ubicati internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, N.C.E.U. (fondo servente) Foglio 16 mappali 598 sub 2, 831, 832, 836, 838, 842, 843, 844, 845, 846, 850, 851, 852, 860, 863, 839, 840, 841, 864 graffato ai mappali 322 Foglio 12, e 323 Foglio 12, Foglio 16 mappale 865 graffato al mappale 324 Foglio 12, Foglio 16 mappale 866, 867 sub 1, 867 sub 2, 869, Foglio 16 mappale 868 graffato al mappale 325 Foglio 12, Foglio 16 mappali 858 sub 1, 858 sub 2 graffato al mappale 859 sub 2, Foglio 16 mappale 870, 862, 810, 871 sub 2, N.C.T. Foglio 11 mappali 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 320 (fondi dominanti) a favore di XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX e di XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto servitù di passaggio pedonale e carrabile contro XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX.
 Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: 2) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7589/1579; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. R.G.13327/R.P.8257;
 La sopradescritta formalità ovvero COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO stipulata il 05/11/2007 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 7589/1579 risulta trascritta il 09/11/2007 R.P. 8257/R.G. 13327 sui beni di seguito elencati ubicati internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, N.C.E.U. (fondo servente) Foglio 16 mappali 831, 834, 861, 598 sub 2, 831, 832, 836, 838, 842, 843, 844, 845, 846, 850, 851, 852, 860, 863, 839, 840, 841 sub 1, 864, graffata con le particelle 322 e 323 del



foglio 12, Foglio 16 mappale 865, graffata con la particella 324 del foglio 12, Foglio 16 mappale 866, 867 sub 1, 867 sub 2, 869, Foglio 16 mappale 868, graffato con la mappale 325 del foglio 12, 858 sub 1, 858, subalterno 2, graffato con la mappale 859, subalterno 2, mappale 870, 862, 810, 871 sub 2, N.C.T. Foglio 12 mappali 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 320 (fondi dominanti), a favore di XXXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXXX e di XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX per il diritto servitù di passaggio tubazioni interrato contro XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

1) **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXXX contro, XXXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) C.F. XXXXXXXX;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 12/10/2006 ai nn. 6693/1023; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 20/10/2006 ai nn. **R.G.13558/R.P.2555**;

Note:

Ipoteca in favore di XXXXXXXX, con sede in Lucca (LU), C.F. XXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto XXXXXXXX, contro XXXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di Montignoso (MS) in XXXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato;
- 2) mapp. 598 sub 1, fabbricato;
- 3) mapp. 808, fabbricato;

e nel N.C.T. al Foglio 16:

- 4) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 5) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;
- 6) mapp. 598, EU - ENTE URBANO, consistenza 29 are 32 centiare;
- 7) mapp. 802, EU - ENTE URBANO, consistenza 68 centiare;
- 8) mapp. 803, EU - ENTE URBANO, consistenza 63 are 23 centiare;
- 9) mapp. 804, EU - ENTE URBANO, consistenza 8 are;
- 10) mapp. 805, EU - ENTE URBANO, consistenza 75 are 38 centiare;
- 11) mapp. 806, EU - ENTE URBANO, consistenza 30 are 2 centiare;
- 12) mapp. 807, EU - ENTE URBANO, consistenza 13 are 67 centiare;
- 13) mapp. 808, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 13 are 95 centiare;
- 14) mapp. 809, EU - ENTE URBANO, consistenza 11 are 67 centiare;
- 15) mapp. 810, EU - ENTE URBANO, consistenza 25 centiare;
- 16) mapp. 811, EU - ENTE URBANO, consistenza 6 are 46 centiare;
- 17) mapp. 813, EU - ENTE URBANO, consistenza 9 centiare;
- 18) mapp. 814, EU - ENTE URBANO, consistenza 2 centiare;
- 19) mapp. 815, EU - ENTE URBANO, consistenza 5 centiare;
- 20) mapp. 816, EU - ENTE URBANO, consistenza 16 centiare;
- 21) mapp. 826, TERRENO, consistenza 1 are 99 centiare;

al Foglio 17:

- 22) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 23) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 24) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 25) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;
- 26) mapp. 1182, TERRENO, consistenza 64 centiare;
- 27) mapp. 1184, TERRENO, consistenza 1 are 9 centiare;
- 28) mapp. 1186, TERRENO, consistenza 2 are 49 centiare;



29) mapp. 1193, TERRENO, consistenza 5 are 68 centiare;

30) mapp. 1194, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare;

al Foglio 12:

31) mapp. 301, TERRENO, consistenza 7 are 30 centiare;

32) mapp. 302, TERRENO, consistenza 4 are;

33) mapp. 303, TERRENO, consistenza 16 are 93 centiare;

34) mapp. 304, TERRENO, consistenza 50 centiare;

35) mapp. 305, TERRENO, consistenza 4 ettari 50 are;

36) mapp. 306, TERRENO, consistenza 2 are 30 centiare;

37) mapp. 307, TERRENO, consistenza 3 are 80 centiare;

38) mapp. 308, TERRENO, consistenza 14 are 24 centiare;

39) mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare;

40) mapp. 310, TERRENO, consistenza 3 ettari 42 are 60 centiare;

41) mapp. 311, TERRENO, consistenza 9 centiare;

42) mapp. 312, TERRENO, consistenza 19 are 95 centiare;

43) mapp. 313, TERRENO, consistenza 1 centiare;

dai quali traggono origine i beni oggetto della procedura individuati nei Lotti da 1 a 23.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00, importo capitale: € 7.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.864%, durata 13 anni (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

A margine della sopracitata iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

1a) con ANNOTAZIONE presentata il 24/01/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 160 Registro generale n. 971 mediante atto dal Notaio VILLARI Marzio in Seravezza (LU) del 19/09/2007 n. rep 47787/9442, vengono liberati dalla sopracitata formalità Numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006 i seguenti beni censiti al NCEU al F, 16 mapp. 861 Fabbricato in corso di costruzione e mapp 834 ente urbano. Valore degli immobili liberati € 640.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1b) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro Particolare 297 Registro Generale 1634, mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007 n. rep. 7588/1578, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) internamente alla XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

1) mapp. 371 sub 3, fabbricato in corso di costruzione;
e nel N.C.T. al Foglio 16:

2) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;

3) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;

al Foglio 17:

4) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;

5) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;

6) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;

7) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;

Valore degli immobili liberati € 3.500.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1c) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 298 Registro generale n. 1635 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007 n. rep. 7591/1581, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX e ivi censito nel N.C.E.U., F. 16 mappali 863 (fabbricato in corso di costruzione) e 838 (ente urbano). Valore degli immobili liberati € 493.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1d) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-



CARRARA, Registro particolare n. 299 Registro generale n. 1636 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/11/2007 n. rep. 7594/1584, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 869 (fabbricato in corso di costruzione) e 870 (fabbricato in corso di costruzione), 852 (ente urbano) e nel N.C.T., F. 16 mappali 851, 1194 e 320. Valore degli immobili liberati € 471.500,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1e) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 300 Registro generale n. 1637 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/11/2007 n. rep. 7597/1587, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 866 (fabbricato in corso di costruzione), 850 (ente urbano), 845 (ente urbano), 846 (ente urbano), Valore degli immobili liberati € 570.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1f) con ANNOTAZIONE presentata il 08/07/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1032 Registro generale n. 7273 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 21/02/2008 n. rep. 7819/1720, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 839 (fabbricato in corso di costruzione), 842 (ente urbano) e 887 (ente urbano). Valore degli immobili liberati € 610.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1g) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1716 Registro generale n. 12958 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2008 n. rep. 8099/1898, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 598 sub 2, 807, 813, 814, 815, 816, 826, 810, 871 sub 1, 867 sub 1, 803, 806, 809. 811, 858 sub 2 graffato al mappale 859 sub 2, 832 871 sub 2 e nel N.C.T. F.17 mappali 1184, 1182, 1186, 1193, F. 12 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 308, 306, 302, 311 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

1h) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA Registro particolare n. 1717 Registro generale n. 12959 mediante atto notarile del Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2008 n. rep. 8099/1898, per frazionamento in quota (formalità di riferimento numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006):

- frazione € 2.050.000,00 (capitale € 1.025.000,00) F. 16 mappali 862, 836;
- frazione € 620.000,00 (capitale € 310.000,00) F. 16 mappali 840, 888;
- frazione € 1.304.000,00 (capitale € 652.000,00) F. 16 mappali 841, 844;
- frazione € 440.134,02 (capitale € 220.067,01) F. 16 mappali 865 graffato al mappale 324 F. 12;
- frazione € 470.000,00 (capitale € 235.000,00) F. 16 mappali 864 graffato ai mappali 322 e 323 F. 12;
- frazione € 2.190.000,00 (capitale € 1.095.000,00) F. 16 mappale 868 graffato al mappale 325 F. 12, F. 16 mappale 867 sub 2;
- frazione € 2.000.000,00 (capitale € 1.000.000,00) F. 16 mappali 860, 831, 858 sub 1, 871 sub 2; (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

1i) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1719 Registro generale n. 12961 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 16/09/2008 n. rep. 8150/1931, vengono liberati dalla sopracitata formalità



(numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 840 sub 2, 888, 841 sub 1 e 844.

Valore degli immobili liberati € 1.924.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1l) con ANNOTAZIONE presentata il 20/01/2009 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 99 Registro generale n. 708 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 21/10/2008 n. rep. 8217/1966, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 862 e 836, Valore degli immobili liberati € 2.050.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1m) con ANNOTAZIONE presentata il 17/02/2010 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1554 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 27/03/2009 n. rep. 8435/2111, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 12 mappale 322 graffato ai mappali 323 F. 12 e 864 F. 16, F.16 mappali 867 sub 2 e 868, F. 12 mappale 325.

Valore degli immobili liberati € 2.660.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1n) con ANNOTAZIONE presentata il 06/08/2014 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1554 con atto del Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 07/07/2014 n. rep. 11318/4143, viene trascritto atto aggiuntivo a contratto di mutuo ipotecario/fondario numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006 a favore di XXXXXXXX con sede in LUCCA (LU), Codice fiscale XXXXXXXX e contro XXXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXXX;

1o) con ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2017 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1045 Registro generale n. 7223 a mezzo di atto giudiziario del 23/06/2017 n. rep. 302/2017 vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXXX n. 77 ivi censiti rispettivamente nel N.C.E.U. F. 16 mapp. 860 e 871 sub 2 e nel N.C.T. al F. 16 mappale 858 sub 1 e F. 16 mappale 831 (ndr. correttamente censiti al NCEU)

- ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1187 Registro generale n. 9792 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1188 Registro generale n. 9793 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 12/09/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1340 Registro generale n. 10896 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 11/10/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1677 Registro generale n. 12068 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1717 Registro generale n. 12959 per FRAZIONAMENTO IN QUOTA

INTEGRAZIONE A CERTIFICAZIONE NOTARILE

1p) con ANNOTAZIONE presentata il 08/11/2022 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 944 Registro generale n. 11324 a mezzo di atto giudiziario del 23/09/2022 n. rep. 383 vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXXX n. 77 ivi censiti rispettivamente nel N.C.E.U. F.16 mappale 845, 846, 865 graffato al mappale 324 F. 12;

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXXX, contro XXXXXXXX; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale:



€ 7.000.000,00;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7590-1580; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn.

R.G.13328/R.P.3113; Note:

Ipoteca in favore di XXXXXXXX. con sede FIRENZE (FI) C.F. XXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto MONTIGNOSO, VIA ROMA N.77, contro XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di Montignoso (MS) internamente alla XXXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato in corso di costruzione; e nel N.C.T. al Foglio 16:
- 2) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare; al Foglio 17:
- 4) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 5) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 6) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 7) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;

dai quali traggono origine i beni oggetto della procedura.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00, importo capitale: € 7.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.95%, durata 3 anni e 25 giorni.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

Con ANNOTAZIONE presentata il 13/06/2011 Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA presso il Registro particolare n. 744 Registro generale n. 5224 è stato modificato il contratto di mutuo edilizio

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di UNEP DEL TRIBUNALE DI MASSA in data 08/03/2021 ai nn. 370/2021 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **17/03/2021** ai nn. R.G.2426/R.P.1944;

Con tale atto viene pignorato da parte di XXXXXXXX, con sede in NAPOLI (NA), C.F. XXXXXXXX il diritto di piena ed esclusiva proprietà che la Società esecutata XXXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX detiene sui beni oggetto della presente procedura ubicati nel Comune di Montignoso (MS), in XXXXXXXX e oggetto della procedura individuati nei Lotti da 1 a 23 Nella relativa nota di trascrizione si precisa che *“QUADRO A: l'atto di pignoramento immobiliare viene eseguito per un credito di euro 7.235.471,61 oltre interessi e spese. QUADRO C: XXXXXXXX, attuale titolare del credito di XXXXXXXX, elegge domicilio in Carrara (Ms), Viale XX Settembre 177/F2, presso l'Avv. XXXXXXXX. (cfr. Allegato 13 – Nota di trascrizione).*

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Cfr. Allegato 16.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 77,09.



Come illustrato nella tabella di cui all'Allegato 16 (a cui si rimanda integralmente) relativamente agli immobili che compongono il Lotto 7, il residuo da pagare per le annualità 2021 e 2022 è pari a 77,09 €

Millesimi di proprietà:

sub	18	10,51;
sub	108	0,15;
sub	109	0,15;

Per complessivi 10,81 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Lo scrivente precisa che una parte del resede condominiale adibita a parcheggio comune all'interno della recinzione del complesso immobiliare, insiste su un tratto del corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina" di proprietà del Demanio Idrico Statale, e che, conseguentemente, da tale occupazione derivano oneri a carico del complesso edilizio in oggetto, ovvero oneri a cui, i vari condomini del medesimo complesso, dovranno farvi fronte pro-quota secondo le relative tabelle condominiali. Ai fini di una più corretta e approfondita comprensione di quanto qui evidenziato nonché delle ulteriori possibili connesse conseguenze, si rimanda integralmente alla specifica nota prodotta al riguardo dalla Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord (a firma del Dirigente del settore, Ing. Enzo Di Carlo), allegata alla presente (cfr. Allegato 18). La necessità che la suddetta nota venga correttamente compresa e soppesata, deriva proprio dalle ulteriori importanti evidenze che dalla stessa emergono, quali:

- L'avvenuto rilascio della autorizzazione idraulica n. 472 del 14/09/2006 da parte della Provincia di Massa Carrara, con la quale venivano assentiti, in linea idraulica, i lavori aventi ad oggetto la "rettificazione e la tombinatura" del sopra richiamato corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina";
- La mancata conclusione dell'iter concessorio delle medesime opere idrauliche di cui sopra, ovvero l'attuale occupazione senza titolo delle relative aree del Demanio Idrico;
- L'entità dell'indennità annua di occupazione delle stesse (quantificate pari a circa € 4.200,00 dalla stessa Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord, nell'ambito delle proprie preliminari valutazioni);
- La ragionevole prossima attivazione dei necessari e conseguenti provvedimenti di polizia idraulica (sanzioni e richiesta di ripristino dello stato dei luoghi) nonché il recupero delle indennità pregresse di occupazione senza titolo, queste ultime quantificate pari a circa 23.500 € (salvo interessi e sanzioni ed ulteriori verifiche sul posto);
- Ragionevole probabilità che, a seguito di ulteriori indagini/verifiche e a conclusione di apposito iter istruttorio portati avanti dal medesimo Settore, vengano richiesti/imposti interventi che riducano la lunghezza del tratto tombato con ripristino del corso d'acqua a cielo aperto, il tutto al fine di rendere compatibile i lavori di tombinatura già svolti (ovvero legittimati con la sopra richiamata autorizzazione idraulica) con le attuali norme vigenti l'uso dell'area di che trattasi di proprietà del Demanio.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Cfr. Allegato 16

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: XXXXXXX C.F. XXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **05/11/2007 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marvaso Marco in Seravezza (LU), in data



05/11/2007, ai nn. 7589/1579; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **09/11/2007**, ai nn. **RG 13325/ RP 8255**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Soc. XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS), XXXXXXX ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 371, 729, 730, Foglio 17, particelle 1183, 101, 1192, 1185, 1181, e N.C.E.U. Foglio 16 particella 371 sub 3.

Nella nota di trascrizione viene riportato che *“le unità immobiliari in oggetto sono state vendute ed acquistate a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ben noto ed accettato dalla parte acquirente, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, con tutti gli annessi, diritti, obblighi, azioni, ragioni, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti, con particolare riguardo alla servitù attiva di passaggio pedonale e carrabile, di cui all'atto a rogito di notaio carlo cardì cigoli di carrara in data 19 febbraio 1999 rep.n.24973, debitamente registrato e trascritto a massa il 23 febbraio 1999 al n.955 di formalità; atto che la parte acquirente, ha dichiarato di ben conoscere ed al quale le parti fanno pieno riferimento intendendosi qui integralmente riportato e trascritto; nonché' con la comproprietà pro-quota degli spazi ed enti di natura comune e condominiale, quali risultano determinati dalla legge.”* (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: XXXXXXX C.F. XXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 14/10/2009 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio RICCETTI GIOVANNI in Livorno (LI), in data 14/10/2009, ai nn. 16997/10539; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **16/11/2009**, ai nn. **RG 11767/RP 8183**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato il XXXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Soc. XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS), loc. La Porta ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 732 e al Foglio 17, particelle 1187, 1188 e 1189.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Nella nota di trascrizione viene riportato che *“con l'atto che qui si trascrive, alle cui pattuizioni contenute e richiamate si fa espresso riferimento, i comparenti hanno anzitutto premesso, quale parte integrante e sostanziale dell'atto medesimo:*

1) in primo luogo, i comparsi XXXXXXX e XXXXXXX hanno dichiarato, con riferimento alla normativa in materia di dichiarazioni sostitutive, ed in particolare a quanto previsto dagli articoli 46 e 47 del d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000, consapevoli delle responsabilità e delle sanzioni penali stabilite dalla legge per le false attestazioni e le mendaci dichiarazioni, espressamente dichiarano:

- d) di non aver subito condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;*
- b) di non essere stati interdetti o inabilitati;*
- c) di non aver in corso procedure per nessuno di tali stati;*
- d) che l'area di cui in appresso non ricade nel pubblico demanio marittimo, né sussistono rispetto ad essa vincoli di carattere storico, artistico, archeologico o paesaggistico-ambientale, e che pertanto detta area non è sottoposta a tutela ai sensi del testo unico delle disposizioni legislative in*



materia di beni culturali e ambientali, di cui al decreto legislativo 490 del 29 ottobre 1999, ora sostituito dal decreto legislativo 42 del 22 gennaio 2004 e successive modificazioni;

2) che l'articolo 5 bis della legge 212 del primo agosto 2003, di conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 143 del 24 giugno 2003, testualmente prevede che "le porzioni di aree appartenenti al patrimonio e al XXXXXXX, escluso il demanio marittimo, che alla data di entrata in vigore del presente decreto risultino interessate dallo sconfinamento di opere eseguite entro il 31 dicembre 2002 su fondi attigui di proprietà altrui, in forza di licenze o concessioni edilizie o altri titoli legittimanti tali opere, e comunque sia quelle divenute area di pertinenza, sia quelle interne a strumenti urbanistici vigenti, sono alienate a cura della filiale dell'Agenzia del Demanio territorialmente competente mediante vendita diretta in favore del soggetto legittimato che ne faccia richiesta";

3) che la norma in questione detta tempi e modalità inerenti alla detta procedura di regolarizzazione;

4) che lo stato è proprietario di una striscia di terreno ubicata nel comune di Montignoso (MS), e rappresentata al vigente catasto terreni del suddetto comune al foglio 16, dalla particella 732, ed al foglio 17 dalle particelle 1187, 1188 e 1189, come meglio indicato in appresso;

5) che tale area risulta pertinenza, in quanto inserita all'interno della recinzione di tale immobile, del complesso edilizio in corso di costruzione su di un'area rappresentata al vigente catasto terreni del Comune di Montignoso al foglio 16, particelle 371 (ente urbano, di are 66 e centiare 03, senza redditi), 729 (relitto di strada, di are 01 e centiare 77, senza redditi), 730 (relitto di strada, di are 01 e centiare 82, senza redditi), ed al foglio 17, particelle 101 (incolto produttivo di classe unica, di are 04 e centiare 37, reddito dominicale euro 0,07 e reddito agrario euro 0,02), 1181 (pascolo di classe unica, di are 02 e centiare 11, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0.03), 1183 (pascolo di classe unica, di are 02 e centiare 84, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,04), 1185 (pascolo di classe unica, di are 01 e centiare 57, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,02), e 1192 (incolto produttivo di classe unica, di are 03 e centiare 57, reddito dominicale euro 0,06 e reddito agrario euro 0,02), in forza del permesso di costruire numero 2433 rilasciato dal Comune di Montignoso in data 22 settembre 2005, a seguito di richiesta del 21 novembre 2003 n.12313, pratica edilizia 7533, delle sua variante presentata il 27 gennaio 2005, protocollo generale 1308/314, pratica edilizia 8003, dell'ulteriore variante in data 30 luglio 2008 permesso di costruire numero 2665, a seguito richiesta del 27 novembre 2007 numero 17279, pratica edilizia 9145, e della proroga rilasciata dal comune di Montignoso in data 24 dicembre 2008, a seguito di richiesta del 16 settembre 2003 numero 12830;

6) che l'area ricade in "zona territoriale omogenea d" ai sensi del decreto ministeriale 1444/1968.

7) che il "XXXXXX" con sede in Montignoso e distinto dal codice fiscale XXXXXXX, con istanza datata 23 luglio 2007, pervenuta all' ufficio di Livorno in pari data ed ivi protocollata al numero 13808, ha presentata istanza di acquisizione, ai sensi della normativa sopra richiamata, dell'area di cui sopra;

8) che con atto ricevuto il 5 novembre 2007 dal Notaio Marco Marvaso di Serravezza, repertorio 7589, raccolta 1579, registrato a Pietrasanta l'8 seguente al numero 1826/1t e trascritto a massa il 9 novembre 2005 al numero 8255, detto consorzio ha ceduto l'area interessata di cui sopra alla qui costituita società a responsabilità limitata "XXXXXX", la quale il 5 giugno 2009 ha presentato richiesta di subentro all'acquisto della ridetta area di cui sopra, ai sensi del già citato e sopra riportato articolo 5 bis, allegando la documentazione costituita dalla titolarità dell'opera (atto di compravendita in copia, denuncia di successione ecc...), e dalla citata concessione edilizia;

9) che la Provincia di Massa Carrara - area governo del territorio - servizio difesa del suolo - U. O.O. idraulica, con nota protocollo 19754 del 12 luglio 2008 ha confermato il parere favorevole di competenza alla sdemanializzazione dell'area di cui sopra al punto 4) ed oggetto del presente atto, comunicato con nota protocollo del 19574 del 12 luglio 2008, non riscontrando problematiche riguardanti all'equilibrio geostatico e geomorfologici, nÈ ritenendo che i terreni interessati siano coinvolti da particolari aspetti naturalistici o ambientali;

10) che sono stati regolarizzati da parte della costituita società a responsabilità limitata "XXXXXX" i pagamenti pregressi attinenti all'occupazione dell'area per un periodo di anni cinque, nei confronti della Provincia Di Massa Carrara;

11) che la sede di Livorno della filiale toscana e umbra dell'AGENZIA DEL DEMANIO, verificati la sussistenza dei requisiti e il corretto assolvimento da parte della società acquirente in relazione agli



adempimenti richiesti, ha ritenuto di poter procedere alla stipula dell'atto che qui si trascrive. ciò premesso ed approvato, l'Agenzia del Demanio, in nome e per conto del ministero dell'economia e delle finanze ha dichiarato di cedere, vendere e trasferire alla qui costituita Società a Responsabilità limitata "XXXXXXX" che come sopra rappresentata ha accettato di acquistare, una striscia di terreno posto in comune di Montignoso, località porta, esteso complessivamente circa metri quadri 506, o quanti essi siano perché' venduto a corpo e non a misura, e rappresentato coi relativi numeri di particella negli estratti telematici della mappa catastale che i comparenti hanno esaminato ed approvato, e che si sono allegati all'atto in oggetto sotto le lettere "a" e "b" per formarne parte integrante e sostanziale. i relativi dati catastali, dettagliatamente contenuti nel corpo dell'atto in oggetto, cui pertanto anche a questi fini si fa espresso rinvio, sono anche sinteticamente riportati al quadro b della presente nota di trascrizione. le parti hanno dichiarato che il prezzo, determinato in euro 23.276, è stato interamente soddisfatto con le modalità evidenziate in atto; conseguentemente, la parte venditrice ne ha rilasciato ampia quietanza, ha dichiarato di nulla più avere da pretendere per questa vendita, ed ha rinunciato all'iscrizione della relativa ipoteca legale. il rappresentante dell'ente venditore ha dichiarato che detto importo è stato imputato al capitolo 4003 (codice tributo 849t) dello stato di previsione dell'entrata per l'anno finanziario 2009. l'Agenzia del Demanio ha dichiarato che il bene immobile oggetto della presente compravendita è libero da pesi, vincoli, ipoteche e privilegi. salvo quanto previsto in atto, gli effetti giuridici del contratto decorrono da oggi ed inoltre tutte le imposte, nonché' i tributi di qualsiasi specie o natura afferenti l'immobile compravenduto sono passati dalla data di stipula a carico della parte acquirente. l'Agenzia del Demanio, come sopra rappresentata dal Geometra XXXXXX, in adempimento a quanto disposto dall'art. 30 del D.P.R 380 del 6 giugno 2001, ha allegato all'atto in oggetto sotto la lettera "c" il certificato di destinazione urbanistica riguardante il terreno compravenduto, rilasciato dal comune di Montignoso in data 9 luglio 2009, ed ha dichiarato che da tale data a quella di stipula non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici. le spese dell'atto in oggetto e consequenziali sono a carico della parte acquirente. ad ogni effetto, le parti hanno eletto il proprio domicilio rispettivamente: l'Agenzia del Demanio presso la sede di Firenze della filiale toscana e umbria, in via laura n.64; e la parte acquirente presso la propria sede in Montignoso, Via Vecchia Romana est n.66."

(cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

N.d.R. Il XXXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXXX risulta titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, degli immobili sopra descritti e censiti al Foglio 16 particella 732 e Foglio 17, particelle 1187, 1188 e 1189, fin dal 27/03/1972

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 28/12/1999 al 16/05/2002.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio MARTINELLI ROBERTO in Altopascio (LU), in data 28/12/1999, ai nn. 109743; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **10/01/2000**, ai nn. **RG 165/RP 141.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXX. con sede in BRESCIA (BS) C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in fregio alla XXXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 16, particelle 371 sub 1 graffata alle particelle 372 sub 1 e 598, particella 371 sub 2, 372 sub 2, e N.C.T. Foglio 12 particella 82, 83, 95, 138, Foglio 16 particelle 350 e 351, Foglio 17 particelle 100, 104, 196, 567e 197.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 16/05/2002 al 16/05/2002.**



In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino in Massa, in data 16/05/2002, ai nn. 12622; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **24/05/2002**, ai nn. **RG 5105/RP 3662**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la XXXXXX con sede in Massa (MS), C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato in XXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.T. Foglio 16 particella 101.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957 (derivante dal mappale 101), 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 16/05/2002 al 05/11/2007**.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino in Massa, in data 16/05/2002, ai nn. 12626; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **24/05/2002**, ai nn. **RG 3664/RP 5107**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in XXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 16, particelle 371 sub 2, 372 sub 2, 371 sub 1 graffato alla particella 372 sub 1 e 598, e nel N.C.T. Foglio 16 particella 371, 372, 598, 549, 350, 351, 983, 985, 101, 82, 83, 138 e 271.

Nella nota di trascrizione viene riportato che *"quanto venduto viene trasmesso nello stato di fatto in cui si trova, con le inerenti servitù attive e passive, accessioni e pertinenze e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza che il consorzio acquirente ha dichiarato di ben conoscere, con particolare riferimento alla servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita a favore della particella 598 del foglio 16 ed a carico dell'area confinante di proprietà della società" XXXXXX* contraddistinta dalla particella 33 del foglio 12 e da esercitarsi su di una striscia di terreno larga quattro metri che corre lungo tutto il confine con la strada comunale, a partire dall'incrocio con l'altro ramo di strada comunale che si dirige verso mare e fino al ponte sul canale, con atto a rogito del dott. Carlo Cardi Cigoli, Notaio in Carrara, del 19 febbraio 1999, rep. N. 24973/6357, reg.to a Carrara il giorno 8 marzo 1999 al n. 196 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara il 23 febbraio 1999 al n. 955 di formalità". (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730 (da cui deriva il mappale 703), 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 18/06/2003 al 05/11/2007**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Comune di Montignoso, in data 18/06/2003, ai nn. 2657; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **18/07/2003**, ai nn. **RG 7461/RP 5066**.

Note: In forza dell'atto pubblico amministrativo sopra menzionato il XXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato nel Comune di Montignoso (MS), ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 703.

N.d.R." *La proprietà è pervenuta al Comune da tempo immemorabile*" (cfr. All. 14 - Atti di provenienza). Nella certificazione notarile viene specificato che *"Il Comune di Montignoso era proprietario del bene dal 27-03-1972"*. Cfr. All. 10 - Certificazione notarile).



In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730 (da cui deriva il mappale 703), 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

7. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICHE RELATIVE A TUTTI I LOTTI (DA 1 A 23)

Numero pratica: 1) **Permesso di Costruire n. 2433 del 22-09-2005 Pratica Ed. n.8003**

Intestazione: XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXXXX, loc. Renella + altre ditte

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di edifici misti ad USO direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 4TR)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/11/2003 al n. di prot. 12313

Rilascio in data 22/09/2005 al n. di prot. 2433

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2010 al n. di prot. 18021

NOTE: Rilasciato a seguito di domanda presentata in data 21 novembre 2003, prot. gen. n° 12313, pratica edile n° 7533, e la successiva variante presentata in data 27 gennaio 2005, prot. gen. n° 1308/314 int., pratica edile n° 8003, dalla XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXXXX, loc. Renella, per la "realizzazione di edifici misti ad USO direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)", da realizzarsi su immobile distinto in catasto al fg. 12 mappali n. 82, 83, 138 e 271 (ex mappale n. 95), fg. 16 mappali n. 349, 350, 351, 371, 372, 598 e 703, fg. 17 mappali n. 101, 983 e 985, situato in XXXXXXXX, secondo il progetto costituito da n. 52 tavole redatto dall'Ing. XXXXXXXX, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al XXXXXXXX, e dal Geom. XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° XXXXXXXX.

L'intervento riguardava le opere relative alla demolizione dei fabbricati esistenti meno uno, movimenti di terra, realizzazione di viabilità interna, muri di sostegno, area a verde pubblico (in accordo con il P.O.C. approvato), nonché la realizzazione di n. 8 fabbricati ad uso produttivo e n. 3 ad uso commerciale – direzionale.

Con particolare riferimento al compendio pignorato esso fa parte del "lotto 10" consistente in tre corpi di fabbrica e precisamente corpo "A", "B" e "C", composto da complessive 16 (sedici) unità immobiliari ad uso commerciale al piano terreno sulla XXXXXXXX, numero 40 (quaranta) unità ad uso direzionale al piano primo e sottotetto, e numero 99 (novantanove) posti auto al piano seminterrato. A detto titolo edilizio ha fatto seguito la variante in corso d'opera n. 2665 rilasciata dal Comune di Montignoso in data 30 luglio 2008 di seguito meglio descritta.

Numero pratica: 2) **Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 Pratica Ed. n. 9145**

Intestazione: Sig. XXXXXXXX, residente in Montignoso, XXXXXXXX, loc. Renella, in qualità di Presidente della XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX)

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005

Per lavori: "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005 per opere eseguite in difformità al P. di C. n° 2433 del 22 settembre 2005 e per la variante in c.o. al medesimo P. di C., relativo alla realizzazione di edifici misti ad uso direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)"

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 27/10/2007 al n. di prot. 17279/2753

NOTE: domanda presentata in data 27 novembre 2007, prot. gen. n° 17279/2753 int., e successive integrazioni, dal Sig. XXXXXXXX, residente in Montignoso, XXXXXXXX, loc. Renella, in qualità di Presidente della XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXXXX, loc. Renella, per "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005 per opere eseguite in difformità al P. di C. n° 2433 del 22 settembre 2005 e per la variante in c.o. al medesimo P. di C., relativo alla realizzazione di edifici misti ad uso direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)", da realizzarsi in XXXXXXXX, su immobile distinto in catasto al



fg. 12 mappali n. 320, 322, 323, 324, 325, 309 e 313, fg. 16 mappali n° 598, 860, 831, 832, 858, 859, 871 sub 2, 834, 861, 862, 863, 836, 838, 839, 840, 841, 842, 844, 845, 846, 864, 865, 866, 850, 867, 852, 851, 868, 869, 870, 371, 729, 730, 810, 887 e 888, fg. 17 mappali n. 101, 1181, 1183, 1184, 1185, 1192 e 1194, ricadente in zona R7 ai sensi del vigente R.U., secondo il progetto redatto dall'Ing. XXXXXX), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al XXXXXX, e dal Geom. XXXXXX (C.F. XXXXXX), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° XXXXXX

Numero pratica: 2.1) **Variante finale del 11-12-09 Prot. 21982**

Intestazione: //

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/12/2009 al n. di prot. 21982

Relativamente a detta pratica lo scrivente non ha reperito alcun documento specifico nell'ambito della documentazione visionata presso gli archivi comunali. Si rileva però che la stessa risulta citata ESCLUSIVAMENTE nelle tavole grafiche relative alla Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010

Numero pratica: 3) **Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010**

Intestazione: XXXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I. XXXXXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ultimazione opere esterne e modifica opere interne da realizzarsi in Via XXXXXXX, su Immobile così censito in Catasto Foglio 16 mappale 967

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/09/2010 al n. di prot. 15123

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2010 al n. di prot. 18021

NOTE:

Domanda presentata con Prot. 15123 del 15/09/2010 da XXXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I. XXXXXX riguardante la Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010, relativa alla realizzazione dei seguenti lavori: ultimazione opere esterne e modifica opere interne da realizzarsi in Via XXXXXXX, su Immobile così censito in Catasto Foglio 16 mappale 967.

Relativamente a detta pratica si precisa quanto segue:

- Con comunicazione dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montignoso Prot. 168 del 03-11-2010 la stessa veniva ritenuta completa a seguito dell'esame istruttorio;
- Con pratica n. Prot. 18021 del 8-11-2010 veniva presentata Certificazione di Agibilità relativa ai beni di cui ai subalterni dal 2 al 134 e dal 134 al 138 autorizzati con P.d.C n. 2433 del 22/09/2005, PdC 2665 del 30/07/2008 rilasciate a XXXXXX + altri e DIA n. del 15/09/2010 rilasciata a XXXXXXX;

Di seguito si elencano ulteriori autorizzazioni che hanno interessato i beni staggiti, non visionate direttamente dallo scrivente CTU ma citate in atti di compravendita che hanno interessato immobili ubicati nello stesso compendio edilizio (N.d.R. LOTTO 10)

- Certificato di collaudo Prot. 18021 del 08-11-2010
- Certificato di Prevenzione Incendi prot.0001788 in data 12 febbraio 2010 dal Ministero dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Massa Carrara per l'autorimessa è stato rilasciato (citato nell'atto di compravendita Notaio Meucci del 22/09/2011 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8501);

Inoltre relativamente alle unità immobiliari attualmente demolite ma originariamente sovrastanti l'area del comparto 47R (una cui porzione risulta occupata dall'intero fabbricato censito con il mapp.967 ove risultano ubicati i beni staggiti), lo scrivente precisa che:

- l'opera di costruzione risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;
- per le opere di ampliamento di quanto originariamente esistente sono state rilasciate dal Comune di Montignoso i seguenti titoli: Concessione Edilizia n.142 in data 8 agosto 1979 e successiva variante in corso d'opera n.198 in data 10 luglio 1980;
- per le opere eseguite in difformità rispetto alle concessioni sopra citate è stata rilasciata dal Comune di Montignoso Concessione Edilizia in sanatoria n.1282 in data 16 gennaio 1997;



- le opere di demolizione parziale sono state eseguite in forza di D.I.A. presentate al Comune di Montignoso in data 21 aprile 2000 n.5940, in data 16 luglio 2003 n.7386 ed in data 27 novembre 2003 n.7534;
- le opere di scavo e movimento terra sono state eseguite in forza di D.I.A. presentata al Comune di Montignoso in data 2 agosto 2005 n.8212.
(cfr. - Atto di compravendita Marvasio RP 5225-2011- rep 9763 - sub 140 mapp. 967)

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Note sulla conformità edilizia: **Gli immobili che compongono il LOTTO 7 risultano conformi dal punto di vista edilizio.**

Note generali sulla conformità: L'immobile in cui risulta ubicato il compendio immobiliare staggito, è stato realizzato in forza dei titoli edilizi rilasciati (Permesso di Costruire n. 2433 del 22-09-2005, successiva Variante di cui al Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 e D.I.A. n. 10283 del 15-09-2010). Tuttavia, lo scrivente CTU ritiene precipuo evidenziare che dal CDU n. 325/6.2 rilasciato in data 09/01/2023, si rileva l'esistenza sull'immobile del vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/04 art. 142, com. 1 lett. c) – ex L. 431/85 - Area di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua, ma che, di contro, nessuna Autorizzazione Paesaggistica risulta rilasciata per il medesimo immobile nel suo complesso (ivi comprese, dunque, le porzioni dello stesso oggetto della presente Procedura esecutiva).

Al riguardo, perciò, lo scrivente CTU non può che sottolineare come l'intero compendio immobiliare realizzato con i titoli edilizi di cui sopra, risulti carente di Autorizzazione Paesaggistica, e come, conseguentemente, allo stato attuale delle cose e della normativa vigente, per gli immobili oggetto della presente Procedura non possano che ipotizzarsi assentibili unicamente gli interventi edilizi che, appunto, non abbiano rilevanza paesaggistica. Fra questi ultimi, in generale, vi ricadono gli interventi relativi ad opere interne, e, più specificatamente, quelli elencati nell'allegato A del D.P.R. n. 31 del 2017 ("INTERVENTI ED OPERE IN AREE VINCOLATE ESCLUSI DALL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA") a cui si rimanda integralmente per le più opportune valutazioni.

Sul punto, infine, merita anche evidenziare come detta problematica risulti ben nota ai funzionari dei competenti Uffici del Comune di Montignoso (Ente, si ricorda, che ha rilasciato sia i sopracitati titoli edilizi che l'agibilità per l'intero compendio realizzato), e come la stessa abbia ragionevolmente trovato origine dall'errata cartografia ufficiale, utilizzabile ed utilizzata (anche dallo stesso Comune di Montignoso) all'epoca del proposto intervento. Detta cartografia, infatti, non rappresentava in sé stessa (erroneamente) la fascia di rispetto del vincolo Galasso attorno al limitrofo Fosso Ginese (cfr. Allegato 7.3). Circo- stanza quest'ultima che, a personale parere dello scrivente, sta alla base sia degli avviati tentativi promossi dallo stesso Comune di Montignoso nei confronti degli altri Enti sovraordinati per "risolvere" tale criticità (verbalmente riferiti allo scrivente CTU in sede dei vari incontri resisi necessari), che delle già avvenute vendite di altri immobili facenti parte del medesimo compendio immobiliare, per quanto non oggetto della presente Procedura esecutiva.

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano Strutturale approvato con Delibera del C.C. n. 3 del 5/2/2019 e successiva Delibera del C.C. 26 del 09/06/2021; Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del C.C. n. 65 del 29/07/1999 e
Zona omogenea:	Zona D: Zone a destinazione mista industriale/commerciale
Norme tecniche di attuazione:	Comparto 47R



Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Piano Operativo adottato con Delibera del C.C. n. 32 del 07/08/2020 e modificato a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni avvenuta con Delibera del C.C. n. 27 del 09/06/2021 e successiva Deli
Zona omogenea:	D2 (Zona Omogenea D)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 "Tessuto produttivo a destinazione mista - D2 (Zona Omogenea D)"
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	Stipulata il 08/09/2005 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 1859 trascritta il 06/10/2005 R.P. 6737/R.G. 10805
Obblighi derivanti:	cfr. paragrafo 4
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Cfr. CDU n. 325/6.2 rilasciato in data 09/01/2023

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: Gli immobili che compongono il LOTTO 7 risultano conformi dal punto di vista urbanistico

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **Immobili mapp. 967 subalterni 18, 108 e 109**

Il Lotto 7 in esame è ubicato nel blocco "B" centrale ed è costituito da un'unità immobiliare posta a piano primo censita con il sub 18, e due posti auto ubicati nell'autorimessa interrata.

L'immobile a piano primo, a cui si accede da piano terra tramite il vano scala e disimpegno condominiale, è composto da ingresso, due locali ad uso ufficio, un servizio igienico (dotato di wc e doccia) e antibagno con lavabo e un terrazzo in cui risulta collocata la pompa di calore per la climatizzazione degli ambienti. Una scala a chiocciola autoportante (con struttura in elementi metallici e lignei) consente di raggiungere il sottotetto costituito da un unico locale indiviso, dotato di lucernario e finestre scorrevoli poste sul lato con altezza inferiore (Nord-Est) e, analogamente al piano inferiore, provvisto di splitter interni per la climatizzazione del locale.

I posti auto censiti con i subalterni 108 e 109 (individuati sul posto rispettivamente con i numeri 42 e 41) sono dotati di archetti anti sosta, e risultano ubicati nell'autorimessa interrata (dotata di pavimento in cls "elicotterato") accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "B", censito con il sub 134 (BCNC).

Si precisa inoltre che nel LOTTO si intende ricompresa altresì una quota di comproprietà sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni, quali per legge, uso, destinazione e regolamento di condominio.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **117,00**

È posto al piano: 1-2 (relativamente al sub 18) e S1 (relativamente ai posti auto censiti con i sub 108 e 109)

L'edificio è stato costruito nel: 2010



L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via XXXXXXX snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 3 (a piano primo)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: In generale l'immobile si presenta in uno stato di conservazione sufficiente. (cfr. All. 4 documentazione fotografica)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a capanna materiale: latero-cemento condizioni: non rilevate Note: Copertura in laterizio
Solai	tipologia: di tipo prefabbricato condizioni: non rilevate
Strutture verticali	materiale: di tipo prefabbricato condizioni: non rilevate

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: non rilevata rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI



Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Note	Certificato di Prevenzione Incendi prot.0001788 rilasciato in data 12 febbraio 2010 dal Ministero dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Massa Carrara relativamente all'autorimessa (citato nell'atto di compravendita Notaio Meucci del 22/09/2011 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8501)

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Varie:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La determinazione della consistenza degli immobili è stata effettuata stimando la loro superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico di dettaglio integrato con le planimetrie catastali e le tavole relative ai titoli edilizi rilasciati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
sub 18 - Ufficio -piano primo	superf. esterna lorda	54,00	1,00	54,00
sub 18 - Balcone - piano primo	superf. esterna lorda	8,00	0,30	2,40
sub 18 - Ufficio - sottotetto	superf. esterna lorda	55,00	0,50	27,50
		117,00		83,90

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: D1

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Ufficio



Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Accessori

Immobili mapp. 967 subalterni 18,

108 e 109 Identificato al n. Mapp. 967 sub 108 e 109 F. 16 N.C.E.U.

1. Posto auto

Posto al piano Seminterrato

Composto da n. 2 posti auto

Sviluppa una superficie complessiva di complessivi 42 mq mq

Destinazione urbanistica: Direzionale, commerciale

Valore a corpo: € 28.000,00

Note: I posti auto censiti con i subalterni 108 e 109 (individuati sul posto rispettivamente con i numeri 42 e 41) sono dotati di archetti anti sosta, e risultano ubicati nell'autorimessa interrata (dotata di pavimento in cls "elicotterato") accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "B", censito con il sub 134 (BCNC). Si precisa che detti parcheggi pertinenziali risultano univocamente individuati sia dalla segnaletica orizzontale che dalle specifiche indicazioni numeriche apposte sul muro perimetrale. Per l'esattezza, comunque, si segnala che la linea di demarcazione tra i suddetti posti auto e la corsia di manovra (così come rilevata sui luoghi) risulta spostata verso quest'ultima di circa 30 cm (ovvero in allineamento con i pilastri presenti a tale livello interrato). Conseguentemente, la profondità dei posti auto così delineati risulterebbe maggiore di circa 30 cm rispetto a quella indicata sia nella planimetria catastale che nelle tavole del progetto autorizzato con DIA n. 10283 del 15-09-2010 (quest'ultima pari a circa 5,70 m).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato degli immobili sopra descritti, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita.

La stima del "Valore complessivo intero" degli Immobili che compongono il LOTTO, è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in esame.

Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché le dotazioni impiantistiche, le finiture, lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, la presenza delle relative aree di pertinenza e del garage interrato comunicante attraverso il vano scala con l'unità immobiliare posta al piano primo, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce (Periferica/COLLINA - EX CENTRO) e Microzone Catastali (n.3), e per destinazione direzionale i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Carrara;

Ufficio tecnico di Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Massa Carrara (MS);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La zona di riferimento si colloca in:

- Provincia di Massa Carrara;
- Comune di Montignoso;
- Fascia/zona: Periferica/COLLINA - EX CENTRO
- Codice di zona: D1;
- Microzona catastale n.: 3;
- Tipologia prevalente: residenziale;

Per destinazione DIREZIONALE, nel semestre 1 del 2022, si individuano per tipologia di "UFFICI", un valore di mercato minimo di €/mq 1100 e uno massimo di €/mq 1800 (valore medio €/mq 1450);

Tutti i valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato conservativo NORMALE degli immobili. Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato per gli Immobili di cui al presente LOTTO 7 quello di seguito indicato: €/mq 2000;

Altre fonti di informazione: Siti internet, studi tecnici e notarili di zona.

8.3 Valutazione corpi:

Immobili mapp. 967 subalterni 18, 108 e 109. Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 167.800,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
sub 18 - Ufficio -piano primo	54,00	€ 2.000,00	€ 108.000,00
sub 18 - Balcone -piano primo	2,40	€ 2.000,00	€ 4.800,00
sub 18 - Ufficio - sotto-tetto	27,50	€ 2.000,00	€ 55.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 167.800,00
Valore corpo			€ 167.800,00
Valore Accessori			€ 28.000,00
Valore complessivo intero			€ 195.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 195.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Immobili mapp. 967 subalterni 18, 108 e 109	Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto	83,90	€ 195.800,00	€ 195.800,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 29.370,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00



Quota parte delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita - Cfr. Paragrafo 5 € 77,09

Quota parte delle indennità pregresse di occupazione senza titolo delle aree demaniali e dell'imposta regionale sulle concessioni - Cfr. Paragrafo 5 € 254,04

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

- Immobili mapp. 967 subalterni 18, 108 e 109

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- Immobili mapp. 967 subalterni 18, 108 e 109

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 77,09

Come illustrato nella tabella di cui all'Allegato 16 (a cui si rimanda integralmente) relativamente agli immobili che compongono il Lotto 7, il residuo da pagare per le annualità 2021 e 2022 è pari a 77,09 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 166.098,87

Arr. € 166.000,00



Lotto 8 - mapp. 967 subalterni 19, 106 e 107

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Immobili mapp. 967 subalterni 19, 106 e 107.

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: XXXXXXXX, XXXXXXXX

Note: Ufficio disposto a piano primo e secondo (sub 19), e n. 2 posti auto pertinenziali ubicati nell'autorimessa interrata (sub. 106 e 107)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio 16, particella 967, subalterno 19, indirizzo XXXXXXXX, piano 1-2, comune Montignoso, categoria A/10, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 88 mq, rendita € 1.635,88

Derivante da:**STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23**

Gli Immobili censiti al NCEU nel Foglio 16 mappale 967 tutti i subalterni oggetto della procedura derivano dagli immobili censiti come di seguito precisato:

Foglio 16 Particella 371 Subalterno 3 – unità soppressa a seguito della pratica di VARIAZIONE del 02/11/2010 Prot. n. MS0111620 in atti dal 02/11/2010 con causale DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE (n. 8902.1/2010) (Cfr. All. 2 visure – visura Mapp. 967 sub 12);

Foglio 16 Particella 371 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 371 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 372 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 372 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 598 unità soppressa a seguito della pratica di VARIAZIONE del 02/05/2006 Prot. n. MS0026069 in atti dal 02/05/2006 con causale DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1966.1/2006) (Cfr. All. 2 visure – visura Mapp. 371 sub 3).

Gli immobili censiti al NCEU al Foglio 16 mappale 967 tutti i subalterni oggetto della procedura sono stati costruiti sull'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 16 mappale 967.

L'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 16 mappale 967 deriva dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009.

Si precisa inoltre che:

- il terreno censito al Foglio 16 mappale 730 deriva dal mappale 703;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 957 deriva dal mappale 101 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 958 deriva dal mappale 1181 Foglio 17, ex mappale 985 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 959 deriva dal mappale 1183 Foglio 17, ex mappale 985 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 961 deriva dal mappale 1187 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 962 deriva dal mappale 1192 Foglio 17; ex mappale 983 Foglio 17, già mappale 567 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 963 deriva dal mappale 729 Foglio 16; ex particella Foglio 16b mappale 703;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 965 deriva dal mappale 960 Foglio 16, ex mappale 1185 Foglio 17;



- Il mappale 371 del Foglio 16 deriva dal frazionamento e fusione dell'originario mappale 371 e dei mappali 823 (già 731/a), 372, 812 (già 598/n), 819 (già 349/c) 822(già 351/c) in forza di frazionamento approvato in data 22/09/2005, protocollo n. MS0048923;
- i mappali 729, 730 e 731 del Foglio 16 derivano dal mappale 703, in forza di frazionamento in data 4/08/2005 n. 44121.1/2005, in atti dal 4/05/2005, prot. n. MS0044121;
- i mappali 1181, 1183 e 1185 del Foglio 17 derivano dal mappale 985 in forza di frazionamento in data 4/08/2005 n. 44130.1/2005 in atti dal 4/08/2005, prot. MS0044130;
- Il mappale 1192 del Foglio 17 deriva dal mappale 983 in forza del frazionamento in data 19/09/2005 n. 52949.1/2005 in atti dal 19/09/2005 prot. n. 52949.1/2005 in atti dal 19/09/2005 prot. n. MS0052949. (Cfr. All. 10 – Certificazione notarile).

Millesimi di proprietà di parti comuni: cfr. All.16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest E Nord-Est corridoio censito al sub 137 (Bene Comune Non Censibile ai sub da 15 a 21 e 143), lato Sud-Est sub 18 (immobile di cui al LOTTO 7, stessa proprietà) e lato Sud-Ovest aria su corte comune.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **106**, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 20 mq, rendita € 48,55

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest sub 107 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 8), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 105 (posto auto stessa proprietà, LOTTO 13, delimitato da porta tagliafuoco) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **107**, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, superficie 21 mq, rendita € 50,97

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest sub 108 (posto auto stessa proprietà, LOTTO 7), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 106 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 8) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Conformità catastale:

Si rileva la conformità catastale del subalterno 107

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Relativamente ai subalterni 19 e 106 si precisa che, pur risultando una generale corrispondenza fra gli ingombri plano-altimetrici dell'immobile e le relative planimetrie catastali, sono state individuate modeste difformità verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso ai beni oggetto della presente procedura.

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DOCFA per denuncia di variazione planimetrica

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna degli ambienti realizzata mediante tramezzature riscontrabile ad entrambi i livelli: in particolare si rileva:

- a piano primo una riduzione della dimensione degli uffici, a favore dell'ingresso e la realizzazione di un ripostiglio, ubicato tra l'ufficio e il servizio igienico;
- a piano sottotetto la mancata realizzazione della parete di separazione con la zona archivio.



Per quanto si è potuto osservare valutando tipologia e qualità dell'arredo presente sui luoghi, i locali ubicati nel piano sottotetto risultano utilizzati come ambienti "abitabili" ovvero in difformità da quanto autorizzato e rappresentato sulla planimetria catastale. Relativamente al posto auto censito con il sub 106 si rileva una diversa disposizione planimetrica della parete di separazione con l'adiacente posto auto censito con il sub 105 (LOTTO 13)

Pratica DOCFA subalterni 19 e 106: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Note sulla conformità catastale: Il Lotto 8 è formato da alcuni immobili che non risultano conformi catastalmente (subalterni 19 e 106). I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare pignorato si colloca nell'area denominata ex Tassara (dalla denominazione della Cava dismessa dalla quale si estraeva materiale inerte per edilizia), in quella striscia di territorio racchiusa tra la Strada Statale S1 Aurelia a Sud-Ovest, la fascia collinare a Nord-Est e l'alveo del Fosso Ginese, che lambisce l'area lungo il suo perimetro Nord Ovest e Sud Ovest (parallelamente alla viabilità pubblica). I beni staggiti fanno parte del comparto edificatorio denominato "47R" a destinazione mista produttiva, espositiva, commerciale – direzionale e costituiscono la quasi totalità del Lotto n. 10 (di cui al P.O.C. approvato in data 23/07/2003 con delibera n. 201 e successiva variante) realizzato nell'ambito dell'intervento edilizio autorizzato con P.d.C. n 2433 del 22/09/2005. Il compendio staggito, a destinazione commerciale e direzionale, è collocato in fregio alla viabilità pubblica ed è composto da tre corpi di fabbrica denominati A, B e C sviluppati su quattro livelli di cui tre fuori terra, con un'ampia corte comune caratterizzata da aree a parcheggio realizzate con blocchetti in cls prefabbricati marciapiedi e scale pavimentati in klinker che consentono l'accesso al fabbricato. A piano terra, rialzato di circa 0.90 m rispetto al piano di campagna, si collocano i beni a destinazione commerciale (attualmente sono individuabili n. 5 attività), al piano superiore si sviluppano gli uffici e a quello interrato è presente l'autorimessa, realizzata ai sensi della L. 122 del 1989 come meglio di seguito descritto. Il blocco C (posto ad Est) è composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 15 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dalle pertinenze esterne, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari ognuna dotata di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. Il blocco B centrale è il più piccolo ed è anch'esso composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 8 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Analogamente al blocco C ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dal marciapiede perimetrale al fabbricato, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari dotate di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. Il blocco A, posto nell'estremità Ovest presenta caratteristiche distributive e dimensionali analoghe a quelle del blocco C (ad esso speculare). Anch'esso a piano terra è caratterizzato da locali a destinazione commerciale mentre a piano primo, al quale si accede mediante atrio comune con relativo vano scala e ascensore, le previste unità immobiliari destinate ad ufficio autorizzate e raggiungibili mediante disimpegno di collegamento, ad oggi risultano ancora allo stato grezzo. Le stesse risultano infatti ancora carenti di finiture ed impianti tanto da non consentirne l'accatastamento definitivo. Ad oggi risultano presenti esclusivamente le pareti di separazione tra le singole unità e quelle che, al loro interno, definiscono i servizi igienici. Mancando anche le scale di collegamento ai rispettivi sottotetti gli stessi, attualmente non risultano accessibili.

Ogni unità immobiliare finita risulta indipendente sia dal punto di vista funzionale che impiantistico, infatti ognuna di esse risulta dotata di autonomo impianto di climatizzazione con pompa di calore



elettrica. Dai tre vani scala si può raggiungere direttamente l'autorimessa interrata che si sviluppa sotto il sedime del fabbricato e del marciapiede rialzato di pertinenza e che risulta composta da n. 95 posti auto (87 dei quali compresi tra gli immobili staggiti) raggiungibili da una corsia di manovra larga circa 7 m e a cui si accede tramite due rampe carrabili poste sui 2 lati corti opposti del fabbricato e che consentono di raggiungere l'area di manovra comune esterna, posta al livello superiore (quota strada). Attualmente i varchi di accesso a tale livello risultano sbarrati da pannelli in legno e pertanto sono inutilizzabili.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Marina di Massa, Carrara, Forte dei Marmi, Pietrasanta.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, litorale marino, cave di marmo, colline del Candia.

Attrazioni storiche: Centri storici di Carrara e Massa, Museo civico del Marmo a Carrara, castello Malaspina a Massa, castello Aghinolfi di Montignoso.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A12 - Svincolo Autostradale Massa 10 km,

Linea ferroviaria con stazione Massa centro 4 km,

Trasporto pubblico linea bus 0 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Durante il primo accesso agli immobili, avvenuto in data 13/02/2020 alla presenza del Custode Giudiziario Dott. Roberto SERAFINI, il Dott. XXXXXXX amministratore della Società .XXXXXXX, residente in Massa (MS) Via XXXXXX n. 8 con C.F. XXXXXXX ha dichiarato e sottoscritto nel relativo verbale che: "alcuni immobili risultano locati a terzi e l'amministratore Dott. XXXXXXX dichiara che fornirà copia di tutti i contratti locativi. Lo stesso amministratore sottolinea che la maggior parte delle unità risultano libere e non locate." Lo scrivente C.T.U. ritiene utile precisare che, a seguito di formale richiesta presentata con Prot. 602 del 05-01-2023 presso l'Agenzia delle Entrate, con cui si richiedeva l'esistenza di contratti di affitto sui beni oggetto della presente procedura, lo stesso Ente con comunicazione ricevuta il 10/02/2023 a mezzo P.E.C. precisava che relativamente ai beni che costituiscono il presente Lotto 8 non risultavano contratti di locazione registrati. Ciò premesso, lo scrivente può affermare che i beni che costituiscono il Lotto 8, ovvero i subalterni 19, 106 e 107, risultano liberi e lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo dava conferma di ciò, precisando inoltre che gli oggetti e arredi presenti nel locale non risultano oggetto di pignoramento. (cfr. Allegati 4 e 11)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:



Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 08/05/2008 ai nn. 7948/1803; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 23/05/2008 ai nn. **R.G.5500/R.P.3632**;

La sopradescritta formalità ovvero ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato il 08-05-2008 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 23-05-2008 R.P. 3632/R.G. 5500 sui beni di seguito elencati ubicati in Via XXXXXXX e censiti nel N.C.E.U.:

Unità negoziale 1

- 1) F. 16, mapp. 598 sub 2, fabbricato;

Unità negoziale 2

- 1) F. 16, mapp. 860 fabbricato in corso di costruzione;
- 2) F. 16, mapp. 831, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 3) F. 16, mapp. 832, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 4) F. 16, mapp. 858, sub 1, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 5) F. 16, mapp. 858, sub 2, mapp. 859, sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 6) F. 16, mapp. 862, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 7) F. 16, mapp. 836, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 8) F. 16, mapp. 840, sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 9) F. 16, mapp. 841, sub 1, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 10) F. 16, mapp. 888, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 11) F. 16, mapp. 844, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 12) F. 12, mapp. 325, F16 mapp. 868, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 13) F. 12, mapp. 324, F16 mapp. 865, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 14) F. 12, mapp. 322, F. 12, mapp. 323, F16 mapp. 864, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 15) N.C.T. F. 12, mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare

Unità negoziale 3

- 1) F. 16, mapp. 871 sub 2 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 4

- 1) F. 16, mapp. 845, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 846, EU - ENTE URBANO, consistenza //;

Unità negoziale 5

- 1) F. 16, mapp. 852, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 851, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 870 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 4) N.C.T. F. 12, mapp. 320, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare

Unità negoziale 6

- 1) F. 16, mapp. 371 SUB 3, FABBRICATO, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 729, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 77 are;
- 4) N.C.T. F. 16, mapp. 730, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 82 are;
- 5) N.C.T. F. 17, mapp. 1183, TERRENO, consistenza 2 ettari 84 are;
- 6) N.C.T. F. 17, mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 ettari 37 are;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 8) N.C.T. F. 17, mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 ettari 11 are;



Unità negoziale 7

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 839 sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 842, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 887, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 8

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 834, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 861, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 9

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 866, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 850, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 10

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 863, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 838, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 11

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 869, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 relativamente alle unità negoziali n. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, e per l'intero diritto di proprietà superficaria 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 3, contro i seguenti soggetti:

Soggetto n. 1: XXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Soggetto n. 2: XXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Soggetto n. 3: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 4: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX - Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3;

Soggetto n. 5: XXXXXXX. Sede CARRARA (MS) Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 10 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 6: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2;

Soggetto n. 7: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 -
Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 -
Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/3 -
Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 09/05/2008 ai nn. 7948/1803; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 30/06/2008 ai nn.

R.G.6974/R.P.4612;

La sopradescritta formalità ovvero ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato il 09-



05-2008 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 23-05-2008 R.P. 3632/R.G. 5500 (sui medesimi beni e soggetti a favore e contro) *“a rettifica della precedente nota di trascrizione (ovvero del 23/05/2008 - Registro Particolare 3632 Registro Generale 5500) nella quale è stata erroneamente indicata la data (n.d.r. 08-05-2008 anziché la data corretta 09-05-2008) dell'atto cui si riferisce il numero di repertorio, fermi ed integri rimanendo tutti gli altri patti e condizioni contenuti nell'atto in oggetto”*. (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

- **Descrizione onere: 1 - CONVENZIONE EDILIZIA;** A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 08/09/2005 ai nn. 1859; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 06/10/2005 ai nn. **R.G.10805/R.P.6737;**

La sopradescritta formalità ovvero CONVENZIONE EDILIZIA stipulata il 08/09/2005 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 1859 risulta trascritta il 06/10/2005 R.P. 6737/R.G. 10805 sui beni di seguito elencati ubicati in XXXXXXXX internamente alla XXXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, 372, 598/P, 349, 350, 351, 703/P, FOGLIO. 17 mappali 983, 985, 101, Foglio 12 mappali 82/P, 83/P, 138/P, a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 contro i seguenti soggetti: XXXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- **Descrizione onere: MODIFICA A CONVENZIONE;**

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 27/10/2009 ai nn. 8764/2344; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **26/11/2009** ai nn. **RG 12170/RP 8435;**

La sopradescritta formalità ovvero MODIFICA A CONVENZIONE stipulato il 27-10-2009 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 26-11-2009 R.P. 8435/R.G. 12170 sui beni di seguito elencati ubicati in XXXXXXXX internamente alla XXXXXXXX e censiti nel N.C.E.U.:

Unità negoziale 1

- 1) F. 16, mapp. 844, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 888, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 840, sub 2, e, mapp. 841, sub 2, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza //;

Unità negoziale 2

- 1) F. 16, mapp. 325, F16 mapp. 867 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 3

- 1) F. 16, mapp. 813, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 814, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 815, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 4) F. 16, mapp. 816, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 5) F. 16, mapp. 826, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 6) F. 16, mapp. 598, F2 - UNITÀ COLLABENTI, consistenza //;
- 7) F. 16, mapp. 832, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 8) F. 16, mapp. 867 sub 1, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 9) F. 16, mapp. 858 sub 2, e mapp. 858 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 10) F. 16, mapp. 810, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 11) F. 16, mapp. 865, sub 1, e f. 12 mapp. 324, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 12) N.C.T. F17, mapp. 1184, TERRENO, consistenza 1 are 9 centiare;
- 13) N.C.T. F12, mapp. 304, TERRENO, consistenza 50 centiare;



- 14) N.C.T. F12, mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare;
Unità negoziale 4
- 1) F. 16, mapp. 845, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
 - 2) F. 16, mapp. 846, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- Unità negoziale 5
- 1) F. 16, mapp. 371 sub 3, F2 - UNITÀ COLLABENTI, consistenza //;
 - 2) N.C.T. F. 16, mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
 - 3) N.C.T. F. 16, mapp. 729, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 77 are;
 - 4) N.C.T. F. 16, mapp. 730, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 82 are;
 - 5) N.C.T. F. 17, mapp. 1183, TERRENO, consistenza 2 ettari 84 are;
 - 6) N.C.T. F. 17, mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 ettari 37 are;
 - 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
 - 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
 - 8) N.C.T. F. 17, mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 ettari 11 are;
- Unità negoziale 6
- 1) F. 16, mapp. 869, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- Unità negoziale 7
- 1) F. 16, mapp. 851, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
 - 2) F. 16, mapp. 852, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
 - 3) F. 16, mapp. 870, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 4) F. 17, mapp. 1194, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare;
 - 5) F. 12, mapp. 320, TERRENO, consistenza 6 are 66 centiare
- Unità negoziale 8
- 4) F. 16, mapp. 860, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza //;
 - 5) F. 16, mapp. 858, sub 1, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
 - 6) F. 16, mapp. 831, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- Unità negoziale 9
- 1) F. 16, mapp. 871 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza //;
- Unità negoziale 10
- 1) F. 16, mapp. 834, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
 - 2) F. 16, mapp. 861 sub 1, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
 - 3) F. 16, mapp. 861 sub 9, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2,5 vani;
 - 4) F. 16, mapp. 861 sub 10, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
 - 5) F. 16, mapp. 861 sub 11, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
 - 6) F. 16, mapp. 861 sub 12, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 4 vani;
 - 7) F. 16, mapp. 861 sub 13, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 4 vani;
 - 8) F. 16, mapp. 861 sub 14, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
 - 9) F. 16, mapp. 861 sub 15, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
 - 10) F. 16, mapp. 861 sub 16, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2,5 vani;
- Unità negoziale 11
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 19, E - ENTE COMUNE, consistenza //;
- Unità negoziale 12
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 21, C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 18 mq;
 - 2) F. 16, mapp. 861 sub 22, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 154 mq;
 - 3) F. 16, mapp. 861 sub 23, E - ENTE COMUNE, consistenza //;
- Unità negoziale 13
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 20, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 18 mq;
- Unità negoziale 14
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 18, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE



INDUSTRIALI, consistenza 18 mq;

Unità negoziale 15

- 1) F. 16, mapp. 862, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 836, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 16

- 1) F. 16, mapp. 863, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 838, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 17

- 1) F. 16, mapp. 842, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 887, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 839, sub 2, e, mapp. 841, sub 2, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza //;

Unità negoziale 18

- 1) F. 16, mapp. 850, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 866 sub 2 C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 30 mq //;
- 3) F. 16, mapp. 866 sub 3 D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 158 mq //;
- 4) F. 16, mapp. 866 sub 2, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 158 mq //;

Unità negoziale 19

- 1) F. 16, mapp. 866 sub 4, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 20

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 4 D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 861 sub 17, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 30 mq //;

Unità negoziale 21

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 6, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 22

- 2) F. 16, mapp. 861 sub 6, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 23

- 3) F. 12, mapp. 322 e 323, F. 16, mapp. 864, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza //;
- 4) F. 16, mapp. 868, F. 12, mapp. 325, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 relativamente alle unità negoziali n. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 2, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 23, 1, 11, 19, 21 e 22, e per l'intero diritto di proprietà superficaria 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 9, contro i seguenti soggetti:

Soggetto n. 7: XXXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXXX:

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;

Soggetto n. 2: XXXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXXX:

- Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 3: XXXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2

Soggetto n. 4: XXXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1

Soggetto n. 5: XXXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.10 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n.11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;



- Relativamente all'unità negoziale n.21 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;
 - Relativamente all'unità negoziale n.22 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;
 - Soggetto n. 6: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n. 12 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO
 - Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO
 - Soggetto n. 7: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n. 13 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO
 - Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO
 - Soggetto n. 8: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n. 14 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO
 - Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO
 - Soggetto n. 9: XXXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.15 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
 - Soggetto n. 10: XXXXXXXX. Sede CARRARA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.16 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
 - Soggetto n. 11: XXXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.17 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
 - Soggetto n. 12: XXXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.18 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
 - Relativamente all'unità negoziale n.19 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di -;
 - Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;
 - Soggetto n. 13: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n. 20 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI
 - Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI
 - Relativamente all'unità negoziale n. 21 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI
 - Soggetto n. 14: XXXXXXXX. Sede SIENA (SI) Codice fiscale XXXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.23 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
 - Relativamente all'unità negoziale n.7 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2;
 - Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;
 - Relativamente all'unità negoziale n.2 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
 - Soggetto n. 15: XXXXXXXX. Sede BOLOGNA (BO) Codice fiscale XXXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: 1) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7589/1579; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. **R.G.13326/R.P.8256;**

La sopradescritta formalità ovvero COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO stipulata il 05/11/2007 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 7589/1579 risulta trascritta il 09/11/2007 R.P. 8256/R.G. 13326 sui beni di seguito elencati ubicati internamente alla XXXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, N.C.E.U. (fondo servente) Foglio 16 mappali 598 sub 2, 831, 832, 836, 838, 842, 843, 844, 845, 846, 850, 851, 852, 860, 863, 839, 840, 841, 864 graffato ai mappali 322 Foglio 12, e 323 Foglio 12, Foglio 16



mappale 865 graffato al mappale 324 Foglio 12, Foglio 16 mappale 866, 867 sub 1, 867 sub 2, 869, Foglio 16 mappale 868 graffato al mappale 325 Foglio 12, Foglio 16 mappali 858 sub 1, 858 sub 2 graffato al mappale 859 sub 2, Foglio 16 mappale 870, 862, 810, 871 sub 2, N.C.T. Foglio 11 mappali 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 320 (fondi dominanti) a favore di XXXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXXX e di XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX per il diritto servitù di passaggio pedonale e carrabile contro XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: 2) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7589/1579; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. R.G.13327/R.P.8257; La sopradescritta formalità ovvero COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO stipulata il 05/11/2007 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 7589/1579 risulta trascritta il 09/11/2007 R.P. 8257/R.G. 13327 sui beni di seguito elencati ubicati internamente alla XXXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, N.C.E.U. (fondo servente) Foglio 16 mappali 831, 834, 861, 598 sub 2, 831, 832, 836, 838, 842, 843, 844, 845, 846, 850, 851, 852, 860, 863, 839, 840, 841 sub 1, 864, graffata con le particelle 322 e 323 del foglio 12, Foglio 16 mappale 865, graffata con la particella 324 del foglio 12, Foglio 16 mappale 866, 867 sub 1, 867 sub 2, 869, Foglio 16 mappale 868, graffato con la mappale 325 del foglio 12, 858 sub 1, 858, subalterno 2, graffato con la mappale 859, subalterno 2, mappale 870, 862, 810, 871 sub 2, N.C.T. Foglio 12 mappali 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 320 (fondi dominanti), a favore di XXXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXXX e di XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX per il diritto servitù di passaggio tubazioni interrate contro XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

1) **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXX contro, XXXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) C.F. XXXXXXXX;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 12/10/2006 ai nn. 6693/1023; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 20/10/2006 ai nn. **R.G.13558/R.P.2555;**

Note:

Ipoteca in favore di XXXXXXXX, con sede in Lucca (LU), C.F. XXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto XXXXXXXX, contro XXXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di Montignoso (MS) in XXXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato;
- 2) mapp. 598 sub 1, fabbricato;
- 3) mapp. 808, fabbricato;

e nel N.C.T. al Foglio 16:

- 4) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 5) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;
- 6) mapp. 598, EU - ENTE URBANO, consistenza 29 are 32 centiare;
- 7) mapp. 802, EU - ENTE URBANO, consistenza 68 centiare;
- 8) mapp. 803, EU - ENTE URBANO, consistenza 63 are 23 centiare;
- 9) mapp. 804, EU - ENTE URBANO, consistenza 8 are;
- 10) mapp. 805, EU - ENTE URBANO, consistenza 75 are 38 centiare;



- 11) mapp. 806, EU - ENTE URBANO, consistenza 30 are 2 centiare;
- 12) mapp. 807, EU - ENTE URBANO, consistenza 13 are 67 centiare;
- 13) mapp. 808, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 13 are 95 centiare;
- 14) mapp. 809, EU - ENTE URBANO, consistenza 11 are 67 centiare;
- 15) mapp. 810, EU - ENTE URBANO, consistenza 25 centiare;
- 16) mapp. 811, EU - ENTE URBANO, consistenza 6 are 46 centiare;
- 17) mapp. 813, EU - ENTE URBANO, consistenza 9 centiare;
- 18) mapp. 814, EU - ENTE URBANO, consistenza 2 centiare;
- 19) mapp. 815, EU - ENTE URBANO, consistenza 5 centiare;
- 20) mapp. 816, EU - ENTE URBANO, consistenza 16 centiare;
- 21) mapp. 826, TERRENO, consistenza 1 are 99 centiare;

al Foglio 17:

- 22) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 23) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 24) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 25) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;
- 26) mapp. 1182, TERRENO, consistenza 64 centiare;
- 27) mapp. 1184, TERRENO, consistenza 1 are 9 centiare;
- 28) mapp. 1186, TERRENO, consistenza 2 are 49 centiare;
- 29) mapp. 1193, TERRENO, consistenza 5 are 68 centiare;
- 30) mapp. 1194, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare;

al Foglio 12:

- 31) mapp. 301, TERRENO, consistenza 7 are 30 centiare;
- 32) mapp. 302, TERRENO, consistenza 4 are;
- 33) mapp. 303, TERRENO, consistenza 16 are 93 centiare;
- 34) mapp. 304, TERRENO, consistenza 50 centiare;
- 35) mapp. 305, TERRENO, consistenza 4 ettari 50 are;
- 36) mapp. 306, TERRENO, consistenza 2 are 30 centiare;
- 37) mapp. 307, TERRENO, consistenza 3 are 80 centiare;
- 38) mapp. 308, TERRENO, consistenza 14 are 24 centiare;
- 39) mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare;
- 40) mapp. 310, TERRENO, consistenza 3 ettari 42 are 60 centiare;
- 41) mapp. 311, TERRENO, consistenza 9 centiare;
- 42) mapp. 312, TERRENO, consistenza 19 are 95 centiare;
- 43) mapp. 313, TERRENO, consistenza 1 centiare;

dai quali traggono origine i beni oggetto della procedura individuati nei Lotti da 1 a 23.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00, importo capitale: € 7.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.864%, durata 13 anni (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

A margine della sopracitata iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- 1a) con ANNOTAZIONE presentata il 24/01/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 160 Registro generale n. 971 mediante atto dal Notaio VILLARI Marzio in Seravezza (LU) del 19/09/2007 n. rep 47787/9442, vengono liberati dalla sopracitata formalità Numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006 i seguenti beni censiti al NCEU al F, 16 mapp. 861 Fabbricato in corso di costruzione e mapp 834 ente urbano. Valore degli immobili liberati € 640.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)
- 1b) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro Particolare 297 Registro Generale 1634, mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007 n. rep. 7588/1578, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) internamente alla XXXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:



- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato in corso di costruzione;
e nel N.C.T. al Foglio 16:
- 2) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;
al Foglio 17:
- 4) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 5) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 6) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 7) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;

Valore degli immobili liberati € 3.500.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

- 1c) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 298 Registro generale n. 1635 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007 n. rep. 7591/1581, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX e ivi censito nel N.C.E.U., F. 16 mappali 863 (fabbricato in corso di costruzione) e 838 (ente urbano). Valore degli immobili liberati € 493.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)
- 1d) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 299 Registro generale n. 1636 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/11/2007 n. rep. 7594/1584, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 869 (fabbricato in corso di costruzione) e 870 (fabbricato in corso di costruzione), 852 (ente urbano) e nel N.C.T., F. 16 mappali 851, 1194 e 320. Valore degli immobili liberati € 471.500,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);
- 1e) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 300 Registro generale n. 1637 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/11/2007 n. rep. 7597/1587, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 866 (fabbricato in corso di costruzione), 850 (ente urbano), 845 (ente urbano), 846 (ente urbano), Valore degli immobili liberati € 570.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)
- 1f) con ANNOTAZIONE presentata il 08/07/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1032 Registro generale n. 7273 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 21/02/2008 n. rep. 7819/1720, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 839 (fabbricato in corso di costruzione), 842 (ente urbano) e 887 (ente urbano). Valore degli immobili liberati € 610.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)
- 1g) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1716 Registro generale n. 12958 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2008 n. rep. 8099/1898, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 598 sub 2, 807, 813, 814, 815, 816, 826, 810, 871 sub 1, 867 sub 1, 803, 806, 809. 811, 858 sub 2 graffiato al mappale 859 sub 2, 832 871 sub 2 e nel N.C.T. F.17 mappali 1184, 1182, 1186, 1193, F. 12 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 308, 306, 302, 311 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).
- 1h) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-



CARRARA Registro particolare n. 1717 Registro generale n. 12959 mediante atto notarile del Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2008 n. rep. 8099/1898, per frazionamento in quota (formalità di riferimento numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006):

- frazione € 2.050.000,00 (capitale € 1.025.000,00) F. 16 mappali 862, 836;
- frazione € 620.000,00 (capitale € 310.000,00) F. 16 mappali 840, 888;
- frazione € 1.304.000,00 (capitale € 652.000,00) F. 16 mappali 841, 844;
- frazione € 440.134,02 (capitale € 220.067,01) F. 16 mappali 865 graffato al mappale 324 F. 12;
- frazione € 470.000,00 (capitale € 235.000,00) F. 16 mappali 864 graffato ai mappali 322 e 323 F. 12;
- frazione € 2.190.000,00 (capitale € 1.095.000,00) F. 16 mappale 868 graffato al mappale 325 F. 12, F. 16 mappale 867 sub 2;
- frazione € 2.000.000,00 (capitale € 1.000.000,00) F. 16 mappali 860, 831, 858 sub 1, 871 sub 2; (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

1i) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1719 Registro generale n. 12961 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 16/09/2008 n. rep. 8150/1931, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 840 sub 2, 888, 841 sub 1 e 844.

Valore degli immobili liberati € 1.924.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1l) con ANNOTAZIONE presentata il 20/01/2009 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 99 Registro generale n. 708 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 21/10/2008 n. rep. 8217/1966, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 862 e 836, Valore degli immobili liberati € 2.050.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1m) con ANNOTAZIONE presentata il 17/02/2010 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1554 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 27/03/2009 n. rep. 8435/2111, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 12 mappale 322 graffato ai mappali 323 F. 12 e 864 F. 16, F. 16 mappali 867 sub 2 e 868, F. 12 mappale 325.

Valore degli immobili liberati € 2.660.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1n) con ANNOTAZIONE presentata il 06/08/2014 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1554 con atto del Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 07/07/2014 n. rep. 11318/4143, viene trascritto atto aggiuntivo a contratto di mutuo ipotecario/fondario numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006 a favore di XXXXXXXX con sede in LUCCA (LU), Codice fiscale XXXXXXXX e contro XXXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXXX;

1o) con ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2017 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1045 Registro generale n. 7223 a mezzo di atto giudiziario del 23/06/2017 n. rep. 302/2017 vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXXX n. 77 ivi censiti rispettivamente nel N.C.E.U. F. 16 mapp. 860 e 871 sub 2 e nel N.C.T. al F. 16 mappale 858 sub 1 e F. 16 mappale 831 (ndr. correttamente censiti al NCEU)

- ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1187 Registro generale n. 9792 per erogazione parziale;



- ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1188 Registro generale n. 9793 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 12/09/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1340 Registro generale n. 10896 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 11/10/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1677 Registro generale n. 12068 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1717 Registro generale n. 12959 per FRAZIONAMENTO IN QUOTA

INTEGRAZIONE A CERTIFICAZIONE NOTARILE

1p) con ANNOTAZIONE presentata il 08/11/2022 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 944 Registro generale n. 11324 a mezzo di atto giudiziario del 23/09/2022 n. rep. 383 vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXX n. 77 ivi censiti rispettivamente nel N.C.E.U. F.16 mappale 845, 846, 865 graffato al mappale 324 F. 12;

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7590-1580; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. **R.G.13328/R.P.3113**; Note:

Ipoteca in favore di XXXXXXXX con sede FIRENZE (FI) C.F. XXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto MONTIGNOSO, VIA ROMA N.77, contro XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di Montignoso (MS) internamente alla XXXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato in corso di costruzione; e nel N.C.T. al Foglio 16;
- 2) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare; al Foglio 17:
- 4) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 5) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 6) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 7) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;

dai quali traggono origine i beni oggetto della procedura.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00, importo capitale: € 7.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.95%, durata 3 anni e 25 giorni.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

Con ANNOTAZIONE presentata il 13/06/2011 Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA presso il Registro particolare n. 744 Registro generale n. 5224 è stato modificato il contratto di mutuo edilizio

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di UNEP DEL TRIBUNALE DI MASSA in data 08/03/2021 ai nn. 370/2021 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **17/03/2021** ai nn. R.G.2426/R.P.1944;

Con tale atto viene pignorato da parte di XXXXXXXX, con sede in NAPOLI (NA), C.F. XXXXXXXX il diritto di piena ed esclusiva proprietà che la Società eseguita XXXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX detiene sui beni oggetto della presente procedura



ubicati nel Comune di Montignoso (MS), in XXXXXXX e oggetto della procedura individuati nei Lotti da 1 a 23 Nella relativa nota di trascrizione si precisa che "QUADRO A: l'atto di pignoramento immobiliare viene eseguito per un credito di euro 7.235.471,61 oltre interessi e spese. QUADRO C: XXXXXXX, attuale titolare del credito di XXXXXXX, elegge domicilio in Carrara (Ms), Viale XX Settembre 177/F2, presso l'Avv. XXXXXXX. (cfr. Allegato 13 – Nota di trascrizione).

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Cfr. Allegato 16.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 91,07.

Come illustrato nella tabella di cui all'Allegato 16 (a cui si rimanda integralmente) relativamente agli immobili che compongono il Lotto 8, il residuo da pagare per le annualità 2021 e 2022 è pari a 91,07 €

Millesimi di proprietà:

sub	19	12,47;
sub	106	0,15;
sub	107	0,15;

Per complessivi 12,77 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Lo scrivente precisa che una parte del resede condominiale adibita a parcheggio comune all'interno della recinzione del complesso immobiliare, insiste su un tratto del corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina" di proprietà del Demanio Idrico Statale, e che, conseguentemente, da tale occupazione derivano oneri a carico del complesso edilizio in oggetto, ovvero oneri a cui, i vari condomini del medesimo complesso, dovranno farvi fronte pro-quota secondo le relative tabelle condominiali. Ai fini di una più corretta e approfondita comprensione di quanto qui evidenziato nonché delle ulteriori possibili connesse conseguenze, si rimanda integralmente alla specifica nota prodotta al riguardo dalla Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord (a firma del Dirigente del settore, Ing. Enzo Di Carlo), allegata alla presente (cfr. Allegato 18). La necessità che la suddetta nota venga correttamente compresa e soppesata, deriva proprio dalle ulteriori importanti evidenze che dalla stessa emergono, quali:

- L'avvenuto rilascio della autorizzazione idraulica n. 472 del 14/09/2006 da parte della Provincia di Massa Carrara, con la quale venivano assentiti, in linea idraulica, i lavori aventi ad oggetto la "rettificazione e la tombinatura" del sopra richiamato corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina";
- La mancata conclusione dell'iter concessorio delle medesime opere idrauliche di cui sopra, ovvero l'attuale occupazione senza titolo delle relative aree del Demanio Idrico;
- L'entità dell'indennità annua di occupazione delle stesse (quantificate pari a circa € 4.200,00 dalla stessa Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord, nell'ambito delle proprie preliminari valutazioni);
- La ragionevole prossima attivazione dei necessari e conseguenti provvedimenti di polizia idraulica (sanzioni e richiesta di ripristino dello stato dei luoghi) nonché il recupero delle indennità pregresse di occupazione senza titolo, queste ultime quantificate pari a circa 23.500 € (salvo



interessi e sanzioni ed ulteriori verifiche sul posto);

- Ragionevole probabilità che, a seguito di ulteriori indagini/verifiche e a conclusione di apposito iter istruttorio portati avanti dal medesimo Settore, vengano richiesti/imposti interventi che riducano la lunghezza del tratto tombato con ripristino del corso d'acqua a cielo aperto, il tutto al fine di rendere compatibile i lavori di tombinatura già svolti (ovvero legittimati con la sopra richiamata autorizzazione idraulica) con le attuali norme vigenti l'uso dell'area di che trattasi di proprietà del Demanio.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Cfr. Allegato 16

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: XXXXXXX C.F. XXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **05/11/2007 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marvaso Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007, ai nn. 7589/1579; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **09/11/2007**, ai nn. **RG 13325/ RP 8255**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Soc. XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS), XXXXXXX ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 371, 729, 730, Foglio 17, particelle 1183, 101, 1192, 1185, 1181, e N.C.E.U. Foglio 16 particella 371 sub 3.

Nella nota di trascrizione viene riportato che " le unità immobiliari in oggetto sono state vendute ed acquistate a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ben noto ed accettato dalla parte acquirente, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, con tutti gli annessi, diritti, obblighi, azioni, ragioni, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti, con particolare riguardo alla servitù attiva di passaggio pedonale e carrabile, di cui all'atto a rogito di notaio carlo cardì cigoli di carrara in data 19 febbraio 1999 rep.n.24973, debitamente registrato e trascritto a massa il 23 febbraio 1999 al n.955 di formalità; atto che la parte acquirente, ha dichiarato di ben conoscere ed al quale le parti fanno pieno riferimento intendendosi qui integralmente riportato e trascritto; nonché' con la comproprietà pro-quota degli spazi ed enti di natura comune e condominiale, quali risultano determinati dalla legge." (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: XXXXXXX C.F. XXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **14/10/2009 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio RICCETTI GIOVANNI in Livorno (LI), in data 14/10/2009, ai nn. 16997/10539; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **16/11/2009**, ai nn. **RG 11767/RP 8183**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato il XXXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Soc. XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS), loc. La Porta ivi



censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 732 e al Foglio 17, particelle 1187, 1188 e 1189.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Nella nota di trascrizione viene riportato che *"con l'atto che qui si trascrive, alle cui pattuizioni contenute e richiamate si fa espresso riferimento, i comparenti hanno anzitutto premesso, quale parte integrante e sostanziale dell'atto medesimo:*

1) in primo luogo, i comparsi XXXXXXXX e XXXXXXXX hanno dichiarato, con riferimento alla normativa in materia di dichiarazioni sostitutive, ed in particolare a quanto previsto dagli articoli 46 e 47 del d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000, consapevoli delle responsabilità e delle sanzioni penali stabilite dalla legge per le false attestazioni e le mendaci dichiarazioni, espressamente dichiarano:

- e) di non aver subito condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;*
- b) di non essere stati interdetti o inabilitati;*
- c) di non aver in corso procedure per nessuno di tali stati;*

d) che l'area di cui in appresso non ricade nel pubblico demanio marittimo, né sussistono rispetto ad essa vincoli di carattere storico, artistico, archeologico o paesaggistico-ambientale, e che pertanto detta area non è sottoposta a tutela ai sensi del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al decreto legislativo 490 del 29 ottobre 1999, ora sostituito dal decreto legislativo 42 del 22 gennaio 2004 e successive modificazioni;

2) che l'articolo 5 bis della legge 212 del primo agosto 2003, di conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 143 del 24 giugno 2003, testualmente prevede che "le porzioni di aree appartenenti al patrimonio e al XXXXXXXX, escluso il demanio marittimo, che alla data di entrata in vigore del presente decreto risultino interessate dallo sconfinamento di opere eseguite entro il 31 dicembre 2002 su fondi attigui di proprietà altrui, in forza di licenze o concessioni edilizie o altri titoli legittimanti tali opere, e comunque sia quelle divenute area di pertinenza, sia quelle interne a strumenti urbanistici vigenti, sono alienate a cura della filiale dell'Agenzia del Demanio territorialmente competente mediante vendita diretta in favore del soggetto legittimato che ne faccia richiesta";

3) che la norma in questione detta tempi e modalità inerenti alla detta procedura di regolarizzazione;

4) che lo stato è proprietario di una striscia di terreno ubicata nel comune di Montignoso (MS), e rappresentata al vigente catasto terreni del suddetto comune al foglio 16, dalla particella 732, ed al foglio 17 dalle particelle 1187, 1188 e 1189, come meglio indicato in appresso;

5) che tale area risulta pertinenza, in quanto inserita all'interno della recinzione di tale immobile, del complesso edilizio in corso di costruzione su di un'area rappresentata al vigente catasto terreni del Comune di Montignoso al foglio 16, particelle 371 (ente urbano, di are 66 e centiare 03, senza redditi), 729 (relitto di strada, di are 01 e centiare 77, senza redditi), 730 (relitto di strada, di are 01 e centiare 82, senza redditi), ed al foglio 17, particelle 101 (incolto produttivo di classe unica, di are 04 e centiare 37, reddito dominicale euro 0,07 e reddito agrario euro 0,02), 1181 (pascolo di classe unica, di are 02 e centiare 11, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,03), 1183 (pascolo di classe unica, di are 02 e centiare 84, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,04), 1185 (pascolo di classe unica, di are 01 e centiare 57, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,02), e 1192 (incolto produttivo di classe unica, di are 03 e centiare 57, reddito dominicale euro 0,06 e reddito agrario euro 0,02), in forza del permesso di costruire numero 2433 rilasciato dal Comune di Montignoso in data 22 settembre 2005, a seguito di richiesta del 21 novembre 2003 n.12313, pratica edilizia 7533, delle sua variante presentata il 27 gennaio 2005, protocollo generale 1308/314, pratica edilizia 8003, dell'ulteriore variante in data 30 luglio 2008 permesso di costruire numero 2665, a seguito richiesta del 27 novembre 2007 numero 17279, pratica edilizia 9145, e della proroga rilasciata dal comune di Montignoso in data 24 dicembre 2008, a seguito di richiesta del 16 settembre 2003 numero 12830;

6) che l'area ricade in "zona territoriale omogenea d" ai sensi del decreto ministeriale 1444/1968.



7) che il "XXXXXX" con sede in Montignoso e distinto dal codice fiscale XXXXXXXX, con istanza datata 23 luglio 2007, pervenuta all' ufficio di Livorno in pari data ed ivi protocollata al numero 13808, ha presentata istanza di acquisizione, ai sensi della normativa sopra richiamata, dell'area di cui sopra;

8) che con atto ricevuto il 5 novembre 2007 dal Notaio Marco Marvaso di Serravezza, repertorio 7589, raccolta 1579, registrato a Pietrasanta l'8 seguente al numero 1826/1t e trascritto a massa il 9 novembre 2005 al numero 8255, detto consorzio ha ceduto l'area interessata di cui sopra alla qui costituita società a responsabilità limitata "XXXXXX", la quale il 5 giugno 2009 ha presentato richiesta di subentro all'acquisto della ridetta area di cui sopra, ai sensi del già citato e sopra riportato articolo 5 bis, allegando la documentazione costituita dalla titolarità dell'opera (atto di compravendita in copia, denuncia di successione ecc...), e dalla citata concessione edilizia;

9) che la Provincia di Massa Carrara - area governo del territorio - servizio difesa del suolo - U. O.O. idraulica, con nota protocollo 19754 del 12 luglio 2008 ha confermato il parere favorevole di competenza alla sdemanializzazione dell'area di cui sopra al punto 4) ed oggetto del presente atto, comunicato con nota protocollo del 19574 del 12 luglio 2008, non riscontrando problematiche riguardanti all'equilibrio geostatico e geomorfologici, nè ritenendo che i terreni interessati siano coinvolti da particolari aspetti naturalistici o ambientali;

10) che sono stati regolarizzati da parte della costituita società a responsabilità limitata "XXXXXX" i pagamenti pregressi attinenti all'occupazione dell'area per un periodo di anni cinque, nei confronti della Provincia Di Massa Carrara;

11) che la sede di Livorno della filiale toscana e umbra dell'AGENZIA DEL DEMANIO, verificati la sussistenza dei requisiti e il corretto assolvimento da parte della società acquirente in relazione agli adempimenti richiesti, ha ritenuto di poter procedere alla stipula dell'atto che qui si trascrive. ciò premesso ed approvato, l'Agenzia del Demanio, in nome e per conto del ministero dell'economia e delle finanze ha dichiarato di cedere, vendere e trasferire alla qui costituita Società a Responsabilità limitata "XXXXXX" che come sopra rappresentata ha accettato di acquistare, una striscia di terreno posto in comune di Montignoso, località porta, esteso complessivamente circa metri quadri 506, o quanti essi siano perché' venduto a corpo e non a misura, e rappresentato coi relativi numeri di particella negli estratti telematici della mappa catastale che i comparenti hanno esaminato ed approvato, e che si sono allegati all'atto in oggetto sotto le lettere "a" e "b" per formarne parte integrante e sostanziale. i relativi dati catastali, dettagliatamente contenuti nel corpo dell'atto in oggetto, cui pertanto anche a questi fini si fa espresso rinvio, sono anche sinteticamente riportati al quadro b della presente nota di trascrizione. le parti hanno dichiarato che il prezzo, determinato in euro 23.276, è stato interamente soddisfatto con le modalità evidenziate in atto; conseguentemente, la parte venditrice ne ha rilasciato ampia quietanza, ha dichiarato di nulla più avere da pretendere per questa vendita, ed ha rinunciato all'iscrizione della relativa ipoteca legale. il rappresentante dell'ente venditore ha dichiarato che detto importo è stato imputato al capitolo 4003 (codice tributo 849t) dello stato di previsione dell'entrata per l'anno finanziario 2009. l'Agenzia del Demanio ha dichiarato che il bene immobile oggetto della presente compravendita è libero da pesi, vincoli, ipoteche e privilegi. salvo quanto previsto in atto, gli effetti giuridici del contratto decorrono da oggi ed inoltre tutte le imposte, nonché i tributi di qualsiasi specie o natura afferenti l'immobile compravenduto sono passati dalla data di stipula a carico della parte acquirente. l'Agenzia del Demanio, come sopra rappresentata dal Geometra XXXXXX, in adempimento a quanto disposto dall'art. 30 del D.P.R 380 del 6 giugno 2001, ha allegato all'atto in oggetto sotto la lettera "c" il certificato di destinazione urbanistica riguardante il terreno compravenduto, rilasciato dal comune di Montignoso in data 9 luglio 2009, ed ha dichiarato che da tale data a quella di stipula non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici. le spese dell'atto in oggetto e consequenziali sono a carico della parte acquirente. ad ogni effetto, le parti hanno eletto il proprio domicilio rispettivamente: l'Agenzia del Demanio presso la sede di Firenze della filiale toscana e umbria, in via laura n.64; e la parte acquirente presso la propria sede in Montignoso, Via Vecchia Romana est n.66."

(cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

N.d.R. Il XXXXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXXXX risulta titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, degli immobili sopra descritti e censiti al Foglio 16 particella 732 e Foglio 17, particelle 1187, 1188 e 1189, fin dal 27/03/1972



6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 28/12/1999 al 16/05/2002.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio MARTINELLI ROBERTO in Altopascio (LU), in data 28/12/1999, ai nn. 109743; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **10/01/2000**, ai nn. **RG 165/RP 141.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXX con sede in BRESCIA (BS) C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in fregio alla XXXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 16, particelle 371 sub 1 graffata alle particelle 372 sub 1 e 598, particella 371 sub 2, 372 sub 2, e N.C.T. Foglio 12 particella 82, 83, 95, 138, Foglio 16 particelle 350 e 351, Foglio 17 particelle 100, 104, 196, 567e 197.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 16/05/2002 al 16/05/2002.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino in Massa, in data 16/05/2002, ai nn. 12622; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **24/05/2002**, ai nn. **RG 5105/RP 3662.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la XXXXXX con sede in Massa (MS), C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato in XXXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.T. Foglio 16 particella 101.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957 (derivante dal mappale 101), 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 16/05/2002 al 05/11/2007.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino in Massa, in data 16/05/2002, ai nn. 12626; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **24/05/2002**, ai nn. **RG 3664/RP 5107.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in XXXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 16, particelle 371 sub 2, 372 sub 2, 371 sub 1 graffato alla particella 372 sub 1 e 598, e nel N.C.T. Foglio 16 particella 371, 372, 598, 549, 350, 351, 983, 985, 101, 82, 83, 138 e 271.

Nella nota di trascrizione viene riportato che *"quanto venduto viene trasmesso nello stato di fatto in cui si trova, con le inerenti servitù attive e passive, accessioni e pertinenze e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza che il consorzio acquirente ha dichiarato di ben conoscere, con particolare riferimento alla servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita a favore della particella 598 del foglio 16 ed a carico dell'area confinante di proprietà della società" XXXXXXX* contraddistinta dalla particella 33 del foglio 12 e da esercitarsi su di una striscia di terreno larga quattro metri che corre lungo tutto il confine con la strada comunale, a partire dall'incrocio con l'altro ramo di strada comunale che si dirige verso mare e fino al ponte sul canale, con atto a rogito



del dott. Carlo Cardi Cigoli, Notaio in Carrara, del 19 febbraio 1999, rep. N. 24973/6357, reg.to a Carrara il giorno 8 marzo 1999 al n. 196 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara il 23 febbraio 1999 al n. 955 di formalità". (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730 (da cui deriva il mappale 703), 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal 18/06/2003 al 05/11/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Comune di Montignoso, in data 18/06/2003, ai nn. 2657; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data 18/07/2003, ai nn. RG 7461/RP 5066.

Note: In forza dell'atto pubblico amministrativo sopra menzionato il XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato nel Comune di Montignoso (MS), ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 703.

N.d.R." *La proprietà è pervenuta al Comune da tempo immemorabile*" (cfr. All. 14 - Atti di provenienza). Nella certificazione notarile viene specificato che "Il Comune di Montignoso era proprietario del bene dal 27-03-1972". Cfr. All. 10 - Certificazione notarile).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730 (da cui deriva il mappale 703), 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

7. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICHE RELATIVE A TUTTI I LOTTI (DA 1 A 23)

Numero pratica: 1) **Permesso di Costruire n 2433 del 22-09-2005 Pratica Ed. n.8003**

Intestazione: XXXXXXX (C.F. XXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXXX, loc. Renella + altre ditte

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di edifici misti ad USO direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 4TR)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/11/2003 al n. di prot. 12313

Rilascio in data 22/09/2005 al n. di prot. 2433

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2010 al n. di prot. 18021

NOTE: Rilasciato a seguito di domanda presentata in data 21 novembre 2003, prot. gen. n° 12313, pratica edile n° 7533, e la successiva variante presentata in data 27 gennaio 2005, prot. gen. n° 1308/314 int., pratica edile n° 8003, dalla XXXXXXX (C.F. XXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXXX, loc. Renella, per la "realizzazione di edifici misti ad USO direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 4TR)", da realizzarsi su immobile distinto in catasto al fg. 12 mappali n. 82, 83, 138 e 271 (ex mappale n. 95), fg. 16 mappali n. 349, 350, 351, 371, 372, 598 e 703, fg. 17 mappali n. 101, 983 e 985, situato in XXXXXXX, secondo il progetto costituito da n. 52 tavole redatto dall'Ing. XXXXXXX, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al XXXXXXX, e dal Geom. XXXXXXX (C.F. XXXXXXX), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° XXXXXXX.

L'intervento riguardava le opere relative alla demolizione dei fabbricati esistenti meno uno, movimenti di terra, realizzazione di viabilità interna, muri di sostegno, area a verde pubblico (in accordo con il P.O.C. approvato), nonché la realizzazione di n. 8 fabbricati ad uso produttivo e n. 3 ad uso commerciale – direzionale.

Con particolare riferimento al compendio pignorato esso fa parte del "lotto 10" consistente in tre corpi di fabbrica e precisamente corpo "A", "B" e "C", composto da complessive 16 (sedici) unità immobiliari ad



uso commerciale al piano terreno sulla XXXXXXX, numero 40 (quaranta) unità ad uso direzionale al piano primo e sottotetto, e numero 99 (novantanove) posti auto al piano seminterrato. A detto titolo edilizio ha fatto seguito la variante in corso d'opera n. 2665 rilasciata dal Comune di Montignoso in data 30 luglio 2008 di seguito meglio descritta.

Numero pratica: 2) Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 Pratica Ed. n. 9145

Intestazione: Sig. XXXXXX, residente in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, in qualità di Presidente della XXXXXX (C.F. XXXXXXX)

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005

Per lavori: "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005 per opere eseguite in difformità al P. di C. n° 2433 del 22 settembre 2005 e per la variante in c.o. al medesimo P. di C., relativo alla realizzazione di edifici misti ad uso direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)"

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 27/10/2007 al n. di prot. 17279/2753

NOTE: domanda presentata in data 27 novembre 2007, prot. gen. n° 17279/2753 int., e successive integrazioni, dal Sig. XXXXXX, residente in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, in qualità di Presidente della XXXXXX (C.F. XXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, per "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005 per opere eseguite in difformità al P. di C. n° 2433 del 22 settembre 2005 e per la variante in c.o. al medesimo P. di C., relativo alla realizzazione di edifici misti ad uso direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)", da realizzarsi in XXXXXXX, su immobile distinto in catasto al fg. 12 mappali n. 320, 322, 323, 324, 325, 309 e 313, fg. 16 mappali n° 598, 860, 831, 832, 858, 859, 871 sub 2, 834, 861, 862, 863, 836, 838, 839, 840, 841, 842, 844, 845, 846, 864, 865, 866, 850, 867, 852, 851, 868, 869, 870, 371, 729, 730, 810, 887 e 888, fg. 17 mappali n. 101, 1181, 1183, 1184, 1185, 1192 e 1194, ricadente in zona R7 ai sensi del vigente R.U., secondo il progetto redatto dall'Ing. XXXXXX, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al XXXXXX, e dal Geom. XXXXXX (C.F. XXXXXXX), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° XXXXXX

Numero pratica: 2.1) Variante finale del 11-12-09 Prot. 21982

Intestazione: //

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/12/2009 al n. di prot. 21982

Relativamente a detta pratica lo scrivente non ha reperito alcun documento specifico nell'ambito della documentazione visionata presso gli archivi comunali. Si rileva però che la stessa risulta citata ESCLUSIVAMENTE nelle tavole grafiche relative alla Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010

Numero pratica: 3) Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010

Intestazione: XXXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I. XXXXXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ultimazione opere esterne e modifica opere interne da realizzarsi in Via XXXXXXX, su Immobile così censito in Catasto Foglio 16 mappale 967

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/09/2010 al n. di prot. 15123

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2010 al n. di prot. 18021

NOTE:

Domanda presentata con Prot. 15123 del 15/09/2010 da XXXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I. XXXXXX riguardante la Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010, relativa alla realizzazione dei seguenti lavori: ultimazione opere esterne e modifica opere interne da realizzarsi in Via XXXXXXX, su Immobile così censito in Catasto Foglio 16 mappale 967.

Relativamente a detta pratica si precisa quanto segue:

- Con comunicazione dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montignoso Prot. 168 del 03-11-2010 la stessa veniva ritenuta completa a seguito dell'esame istruttorio;



- Con pratica n. Prot. 18021 del 8-11-2010 veniva presentata Certificazione di Agibilità relativa ai beni di cui ai subalterni dal 2 al 134 e dal 134 al 138 autorizzati con P.d.C n. 2433 del 22/09/2005, PdC 2665 del 30/07/2008 rilasciate a XXXXXX + altri e DIA n. del 15/09/2010 rilasciata a XXXXXX;
Di seguito si elencano ulteriori autorizzazioni che hanno interessato i beni staggiti, non visionate direttamente dallo scrivente CTU ma citate in atti di compravendita che hanno interessato immobili ubicati nello stesso compendio edilizio (N.d.R. LOTTO 10)
- Certificato di collaudo Prot. 18021 del 08-11-2010
- Certificato di Prevenzione Incendi prot.0001788 in data 12 febbraio 2010 dal Ministero dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Massa Carrara per l'autorimessa è stato rilasciato (citato nell'atto di compravendita Notaio Meucci del 22/09/2011 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8501);

Inoltre relativamente alle unità immobiliari attualmente demolite ma originariamente sovrastanti l'area del comparto 47R (una cui porzione risulta occupata dall'intero fabbricato censito con il mapp.967 ove risultano ubicati i beni staggiti), lo scrivente precisa che:

- l'opera di costruzione risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;
- per le opere di ampliamento di quanto originariamente esistente sono state rilasciate dal Comune di Montignoso i seguenti titoli: Concessione Edilizia n.142 in data 8 agosto 1979 e successiva variante in corso d'opera n.198 in data 10 luglio 1980;
- per le opere eseguite in difformità rispetto alle concessioni sopra citate è stata rilasciata dal Comune di Montignoso Concessione Edilizia in sanatoria n.1282 in data 16 gennaio 1997;
- le opere di demolizione parziale sono state eseguite in forza di D.I.A. presentate al Comune di Montignoso in data 21 aprile 2000 n.5940, in data 16 luglio 2003 n.7386 ed in data 27 novembre 2003 n.7534;
- le opere di scavo e movimento terra sono state eseguite in forza di D.I.A. presentata al Comune di Montignoso in data 2 agosto 2005 n.8212.
(cfr. - Atto di compravendita Marvasio RP 5225-2011- rep 9763 - sub 140 mapp. 967)

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Si rileva la conformità edilizia del subalterno 107.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Relativamente ai subalterni 19 e 106, pur risultando una generale corrispondenza fra gli ingombri plano-altimetrici dell'immobile e la documentazione a corredo dell'ultimo titolo autorizzativo ovvero la Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010, sono state individuate modeste difformità verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso ai beni oggetto della presente procedura.

Regolarizzabili mediante: CILA tardiva ai sensi dell'Art. 6 bis del T.U. 380/01 e s.mm. ii. e dell'art. 136 della L.R. 65/2014 e s.mm. ii.

Descrizione delle opere da sanare:

Diversa distribuzione interna degli ambienti realizzata mediante tramezzature riscontrabile ad entrambi i livelli: In particolare si rileva:

- a piano primo una riduzione della dimensione degli uffici, a favore dell'ingresso e la realizzazione di un ripostiglio, ubicato tra l'ufficio e il servizio igienico;
- a piano sottotetto la mancata realizzazione della parete di separazione con la zona archivio. Inoltre si rileva una diversa configurazione/profondità del portico presente al piano sottotetto.

Per quanto si è potuto osservare valutando tipologia e qualità dell'arredo presente sui luoghi, i locali ubicati nel piano sottotetto risultano utilizzati come ambienti "abitabili" ovvero in difformità da quanto autorizzato e rappresentato sulla planimetria catastale. Relativamente al posto auto censito con il sub 106 si rileva una diversa disposizione planimetrica della parete di separazione con l'adiacente posto auto censito con il sub 105 (LOTTO 13)

Pratica edilizia, sanzione pecuniaria: € 3.000,00

Opere relative alla messa in pristino del portico del sottotetto : € 3.000,00

Oneri Totali: € 6.000,00



Note: Le opere di cui sopra rientrano nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia ritenuti di "manutenzione straordinaria leggera", per i quali la legge prevede oggi la presentazione obbligatoria di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA). Pertanto le stesse possono essere sanate con la presentazione di una "CILA tardiva, in accordo con il comma 5 dell'art. 6-bis del Testo Unico per l'Edilizia DPR 380/01 e il contestuale versamento di una sanzione pecuniaria pari a mille euro. Relativamente alla diversa configurazione e conseguente maggiore superficie del portico presente al piano sottotetto, data anche la presenza del vincolo paesaggistico, non essendo assentibile la possibilità di sanatoria, si propone in questa sede la necessità di messa in pristino dei luoghi. Relativamente al sottotetto, si precisa che la pratica sopra indicata, ancorché possa sanare le opere murarie, non potrà riguardare la regolarizzazione dell'utilizzo dello stesso come "abitabile" (difformemente da quanto autorizzato). Infatti tale livello non possiede i requisiti igienico sanitari per ospitare ambienti primari (ovvero che prevedano la permanenza continuativa di persone).

Note sulla conformità edilizia: **Il Lotto 8 è formato da alcuni immobili che non risultano conformi dal punto di vista edilizio (subalterni 19 e 106).**

Note generali sulla conformità: L'immobile in cui risulta ubicato il compendio immobiliare staggito, è stato realizzato in forza dei titoli edilizi rilasciati (Permesso di Costruire n. 2433 del 22-09-2005, successiva Variante di cui al Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 e D.I.A. n. 10283 del 15-09-2010). Tuttavia, lo scrivente CTU ritiene precipuo evidenziare che dal CDU n. 325/6.2 rilasciato in data 09/01/2023, si rileva l'esistenza sull'immobile del vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/04 art. 142, com. 1 lett. c) – ex L. 431/85 - Area di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua, ma che, di contro, nessuna Autorizzazione Paesaggistica risulta rilasciata per il medesimo immobile nel suo complesso (ivi comprese, dunque, le porzioni dello stesso oggetto della presente Procedura esecutiva). Al riguardo, perciò, lo scrivente CTU non può che sottolineare come l'intero compendio immobiliare realizzato con i titoli edilizi di cui sopra, risulti carente di Autorizzazione Paesaggistica, e come, conseguentemente, allo stato attuale delle cose e della normativa vigente, per gli immobili oggetto della presente Procedura non possano che ipotizzarsi assentibili unicamente gli interventi edilizi che, appunto, non abbiano rilevanza paesaggistica. Fra questi ultimi, in generale, vi ricadono gli interventi relativi ad opere interne, e, più specificatamente, quelli elencati nell'allegato A del D.P.R. n. 31 del 2017 ("INTERVENTI ED OPERE IN AREE VINCOLATE ESCLUSI DALL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA") a cui si rimanda integralmente per le più opportune valutazioni.

Sul punto, infine, merita anche evidenziare come detta problematica risulti ben nota ai funzionari dei competenti Uffici del Comune di Montignoso (Ente, si ricorda, che ha rilasciato sia i sopracitati titoli edilizi che l'agibilità per l'intero compendio realizzato), e come la stessa abbia ragionevolmente trovato origine dall'errata cartografia ufficiale, utilizzabile ed utilizzata (anche dallo stesso Comune di Montignoso) all'epoca del proposto intervento. Detta cartografia, infatti, non rappresentava in sé stessa (erroneamente) la fascia di rispetto del vincolo Galasso attorno al limitrofo Fosso Ginese (cfr. Allegato 7.3). Circo- stanza quest'ultima che, a personale parere dello scrivente, sta alla base sia degli avviati tentativi promossi dallo stesso Comune di Montignoso nei confronti degli altri Enti sovraordinati per "risolvere" tale criticità (verbalmente riferiti allo scrivente CTU in sede dei vari incontri resisi necessari), che delle già avvenute vendite di altri immobili facenti parte del medesimo compendio immobiliare, per quanto non oggetto della presente Procedura esecutiva.

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano Strutturale approvato con Delibera del C.C. n. 3 del 5/2/2019 e successiva Delibera del C.C. 26 del 09/06/2021; Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del C.C. n. 65 del 29/07/1999 e
Zona omogenea:	Zona D: Zone a destinazione mista



	industriale/commerciale
Norme tecniche di attuazione:	Comparto 47R
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Piano Operativo adottato con Delibera del C.C. n. 32 del 07/08/2020 e modificato a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni avvenuta con Delibera del C.C. n. 27 del 09/06/2021 e successiva Deli
Zona omogenea:	D2 (Zona Omogenea D)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 "Tessuto produttivo a destinazione mista - D2 (Zona Omogenea D)"
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	Stipulata il 08/09/2005 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 1859 trascritta il 06/10/2005 R.P. 6737/R.G. 10805
Obblighi derivanti:	cfr. paragrafo 4
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Cfr. CDU n. 325/6.2 rilasciato in data 09/01/2023

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Gli immobili che compongono il LOTTO 8 risultano conformi dal punto di vista urbanistico

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **Immobili mapp. 967 subalterni 19, 106 e 107**

Il Lotto 8 in esame è ubicato nel blocco "B" centrale ed è costituito da un'unità immobiliare posta a piano primo censita con il sub 19, e due posti auto ubicati nell'autorimessa interrata.

L'immobile a piano primo, a cui si accede da piano terra tramite il vano scala e disimpegno condominiale, è composto da ingresso, due locali ad uso ufficio, un servizio igienico (dotato di lavabo, wc e piatto doccia oltre che di scaldabagno elettrico) con relativo antibagno e un terrazzo in cui risulta collocata la pompa di calore per la climatizzazione degli ambienti. Una scala a chiocciola autoportante (con struttura in elementi metallici e lignei) consente di raggiungere il sottotetto suddiviso internamente da partizioni interne (in muratura e/o legno), dotato di lucernari e finestre scorrevoli poste sul lato con altezza inferiore (Sud-Ovest) e, analogamente al piano inferiore, provvisto di splitter interni per la climatizzazione del locale. Anche questo piano è dotato di un piccolo terrazzo.

I posti auto censiti con i subalterni 106 e 107 (individuati sul posto rispettivamente con i numeri 44 e 43) sono dotati di archetti anti sosta, e risultano ubicati nell'autorimessa interrata (dotata di pavimento in cls "elicotterato") accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "B", censito con il sub 134 (BCNC).

Si precisa inoltre che nel LOTTO si intende ricompresa altresì una quota di proprietà sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni, quali per legge, uso, destinazione e regolamento di condominio.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno



Superficie complessiva di circa mq **143,40**

È posto al piano: 1-2 (relativamente al sub 19) e S1 (relativamente ai posti auto censiti con i sub 106 e 107)

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via XXXXXXXX snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 3 (a piano primo)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: In generale l'immobile si presenta in uno stato di conservazione buono. (cfr. All. 4 documentazione fotografica)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a capanna materiale: latero-cemento condizioni: non rilevate Note: Copertura in laterizio
Solai	tipologia: di tipo prefabbricato condizioni: non rilevate
Strutture verticali	materiale: di tipo prefabbricato condizioni: non rilevate

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: non rilevata rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
---	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Note	Certificato di Prevenzione Incendi prot.0001788 rilasciato in data 12 febbraio 2010 dal Ministero dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Massa Carrara relativamente all'autorimessa (citato nell'atto di compravendita Notaio Meucci del 22/09/2011 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8501)

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Varie:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La determinazione della consistenza degli immobili è stata effettuata stimando la loro superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico di dettaglio integrato con le planimetrie catastali e le tavole relative ai titoli edilizi rilasciati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Sub 19 - Ufficio - piano primo	superf. esterna lorda	52,90	1,00	52,90
Sub 19 - Balcone - piano primo	superf. esterna lorda	8,20	0,30	2,46
Sub 19 - Ufficio - sottotetto	superf. esterna lorda	80,00	0,50	40,00
Sub 19 - Portico -piano sottotetto	superf. esterna lorda	2,30	0,50	1,15
		143,40		96,51

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale



Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: D1

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Ufficio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Accessori

Immobili mapp. 967 subalterni

19, 106 e 107 Identificato al n. Mapp. 967 sub 106 e 107 F. 16 N.C.E.U.

1. Posto auto

Posto al piano Seminterrato

Composto da n. 2 posti auto

Sviluppa una superficie complessiva di complessivi 41,5 mq mq

Destinazione urbanistica: Direzionale, commerciale

Valore a corpo: **€ 28.000,00**

Note: I posti auto censiti con i subalterni 106 e 107 (individuati sul posto rispettivamente con i numeri 44 e 43) sono dotati di archetti anti sosta, e risultano ubicati nell'autorimessa interrata (dotata di pavimento in cls "elicotterato") accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "B", censito con il sub 134 (BCNC). Si precisa che detti parcheggi pertinenziali risultano univocamente individuati sia dalla segnaletica orizzontale che dalle specifiche indicazioni numeriche apposte sul muro perimetrale. Per l'esattezza, comunque, si segnala che la linea di demarcazione tra i suddetti posti auto e la corsia di manovra (così come rilevata sui luoghi) risulta spostata verso quest'ultima di circa 30 cm (ovvero in allineamento con i pilastri presenti a tale livello interrato). Conseguentemente, la profondità dei posti auto così delineati risulterebbe maggiore di circa 30 cm rispetto a quella indicata sia nella planimetria catastale che nelle tavole del progetto autorizzato con DIA n. 10283 del 15-09-2010 (quest'ultima pari a circa 7,50 m).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato degli immobili sopra descritti, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita.

La stima del "Valore complessivo intero" degli Immobili che compongono il LOTTO, è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in esame.

Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché le dotazioni impiantistiche, le finiture, lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, la presenza delle relative aree di pertinenza e del garage interrato comunicante attraverso il vano scala con l'unità immobiliare posta al piano primo, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre



ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce (Periferica/COLLINA - EX CENTRO) e Microzona Catastali (n.3), e per destinazione direzionale i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Carrara;

Ufficio tecnico di Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Massa Carrara (MS);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La zona di riferimento si colloca in:

- Provincia di Massa Carrara;
- Comune di Montignoso;
- Fascia/zona: Periferica/COLLINA - EX CENTRO
- Codice di zona: D1;
- Microzona catastale n.: 3;
- Tipologia prevalente: residenziale;

Per destinazione DIREZIONALE, nel semestre 1 del 2022, si individuano per tipologia di "UFFICI", un valore di mercato minimo di €/mq 1100 e uno massimo di €/mq 1800 (valore medio €/mq 1450);

Tutti i valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato conservativo NORMALE degli immobili.

Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato per gli Immobili di cui al presente LOTTO 8 quello di seguito indicato: €/mq 2000;

Altre fonti di informazione: Siti internet, studi tecnici e notarili di zona.

8.3 Valutazione corpi:

Immobili mapp. 967 subalterni 19, 106 e 107. Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 193.020,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sub 19 - Ufficio - piano primo	52,90	€ 2.000,00	€ 105.800,00
Sub 19 - Balcone -piano primo	2,46	€ 2.000,00	€ 4.920,00
Sub 19 - Ufficio - sotto-tetto	40,00	€ 2.000,00	€ 80.000,00
Sub 19 - Portico -piano sottotetto	1,15	€ 2.000,00	€ 2.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 193.020,00
Valore corpo			€ 193.020,00
Valore Accessori			€ 28.000,00
Valore complessivo intero			€ 221.020,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 221.020,00

Riepilogo:



<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Immobili mapp. 967 subalterni 19, 106 e 107	Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto	96,51	€ 221.020,00	€ 221.020,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 33.153,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.500,00

Quota parte delle spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita - Cfr. Paragrafo 5 € 91,07

Quota parte delle indennità pregresse di occupazione senza titolo delle aree demaniali e dell'imposta regionale sulle concessioni - Cfr. Paragrafo 5 € 300,10

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

- Immobili mapp. 967 subalterni 19, 106 e 107

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- Immobili mapp. 967 subalterni 19, 106 e 107

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 91,07

Come illustrato nella tabella di cui all'Allegato 16 (a cui si rimanda integralmente) relativamente agli immobili che compongono il Lotto 8, il residuo da pagare per le annualità 2021 e 2022 è pari a 91,07 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 179.975,83

Arr. € 180.000,00



Lotto: 9 - mapp. 967 subalterni 20 e 59

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: IMMOBILE 1 - mapp. 967 subalterni 20 e 59.

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: XXXXXXXX, XXXXXXXX

Note: Ufficio disposto a piano primo e secondo (sub 20), e n. 1 posto auto pertinenziale ubicato nell'autorimessa interrata (sub. 59)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **20**, indirizzo XXXXXXXX, piano 1-2, comune Montignoso, categoria A/10, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 88 mq, rendita € 1635,88

Derivante da:**STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23**

Gli Immobili censiti al NCEU nel Foglio 16 mappale 967 tutti i subalterni oggetto della procedura derivano dagli immobili censiti come di seguito precisato:

Foglio 16 Particella 371 Subalterno 3 – unità soppressa a seguito della pratica di VARIAZIONE del 02/11/2010 Prot. n. MS0111620 in atti dal 02/11/2010 con causale DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE (n. 8902.1/2010) (Cfr. All. 2 visure – visura Mapp. 967 sub 12);

Foglio 16 Particella 371 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 371 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 372 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 372 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 598 unità soppressa a seguito della pratica di VARIAZIONE del 02/05/2006 Prot. n. MS0026069 in atti dal 02/05/2006 con causale DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1966.1/2006) (Cfr. All. 2 visure – visura Mapp. 371 sub 3).

Gli immobili censiti al NCEU al Foglio 16 mappale 967 tutti i subalterni oggetto della procedura sono stati costruiti sull'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 16 mappale 967.

L'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 16 mappale 967 deriva dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009.

Si precisa inoltre che:

- il terreno censito al Foglio 16 mappale 730 deriva dal mappale 703;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 957 deriva dal mappale 101 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 958 deriva dal mappale 1181 Foglio 17, ex mappale 985 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 959 deriva dal mappale 1183 Foglio 17, ex mappale 985 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 961 deriva dal mappale 1187 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 962 deriva dal mappale 1192 Foglio 17; ex mappale 983 Foglio 17, già mappale 567 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 963 deriva dal mappale 729 Foglio 16; ex particella Foglio 16b mappale 703;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 965 deriva dal mappale 960 Foglio 16, ex mappale 1185 Foglio 17;



- Il mappale 371 del Foglio 16 deriva dal frazionamento e fusione dell'originario mappale 371 e dei mappali 823 (già 731/a), 372, 812 (già 598/n), 819 (già 349/c) 822(già 351/c) in forza di frazionamento approvato in data 22/09/2005, protocollo n. MS0048923;
- i mappali 729, 730 e 731 del Foglio 16 derivano dal mappale 703, in forza di frazionamento in data 4/08/2005 n. 44121.1/2005, in atti dal 4/05/2005, prot. n. MS0044121;
- i mappali 1181, 1183 e 1185 del Foglio 17 derivano dal mappale 985 in forza di frazionamento in data 4/08/2005 n. 44130.1/2005 in atti dal 4/08/2005, prot. MS0044130;
- Il mappale 1192 del Foglio 17 deriva dal mappale 983 in forza del frazionamento in data 19/09/2005 n. 52949.1/2005 in atti dal 19/09/2005 prot. n. 52949.1/2005 in atti dal 19/09/2005 prot. n. MS0052949. (Cfr. All. 10 – Certificazione notarile).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest sub 143 (altra proprietà non oggetto della procedura), lato Nord-Est aria su corte comune, lato Sud-Est sub 16 (immobile di cui al LOTTO 5, stessa proprietà) e lato Sud-Ovest corridoio censito al sub 137 (Bene Comune Non Censibile ai sub da 15 a 21 e 143).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio 16, particella 967, subalterno 59, indirizzo XXXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 38,84

Derivante da: Cfr. STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest, sub 58 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 6), lato Nord-Est muro contro, lato Sud-Est sub 143 (posto auto altra proprietà) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Conformità catastale:

Si rileva la conformità catastale del subalterno 59.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Relativamente al subalterno 20, pur risultando una generale corrispondenza fra gli ingombri plano-altimetrici dell'immobile e la relativa planimetria catastale, sono state individuate modeste difformità verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso ai beni oggetto della presente procedura.

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DOCFA per denuncia di variazione planimetrica

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna degli spazi al piano sottotetto realizzata mediante una differente disposizione delle tramezzature interne. Relativamente alla diversa configurazione/profondità del portico presente al piano sottotetto si rimanda al paragrafo conformità edilizia

Pratica DOCFA SUB 20: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Note sulla conformità catastale: Il Lotto 9 è formato da un immobile che non risulta conforme dal punto di vista catastale (sub 20).

I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare pignorato si colloca nell'area denominata ex Tassara (dalla denominazione della Cava dismessa dalla quale si estraeva materiale inerte per edilizia), in quella striscia di territorio racchiusa tra la Strada Statale S1 Aurelia a Sud-Ovest, la fascia collinare a Nord-Est e



l'alveo del Fosso Ginese, che lambisce l'area lungo il suo perimetro Nord Ovest e Sud Ovest (parallelamente alla viabilità pubblica). I beni staggiati fanno parte del comparto edificatorio denominato "47R" a destinazione mista produttiva, espositiva, commerciale – direzionale e costituiscono la quasi totalità del Lotto n. 10 (di cui al P.O.C. approvato in data 23/07/2003 con delibera n. 201 e successiva variante) realizzato nell'ambito dell'intervento edilizio autorizzato con P.d.C. n. 2433 del 22/09/2005. Il compendio staggiato, a destinazione commerciale e direzionale, è collocato in fregio alla viabilità pubblica ed è composto da tre corpi di fabbrica denominati A, B e C sviluppati su quattro livelli di cui tre fuori terra, con un'ampia corte comune caratterizzata da aree a parcheggio realizzate con blocchetti in cls prefabbricati marciapiedi e scale pavimentati in klinker che consentono l'accesso al fabbricato. A piano terra, rialzato di circa 0.90 m rispetto al piano di campagna, si collocano i beni a destinazione commerciale (attualmente sono individuabili n. 5 attività), al piano superiore si sviluppano gli uffici e a quello interrato è presente l'autorimessa, realizzata ai sensi della L. 122 del 1989 come meglio di seguito descritto. Il blocco C (posto ad Est) è composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 15 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dalle pertinenze esterne, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari ognuna dotata di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. Il blocco B centrale è il più piccolo ed è anch'esso composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 8 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Analogamente al blocco C ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dal marciapiede perimetrale al fabbricato, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari dotate di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. Il blocco A, posto nell'estremità Ovest presenta caratteristiche distributive e dimensionali analoghe a quelle del blocco C (ad esso speculare). Anch'esso a piano terra è caratterizzato da locali a destinazione commerciale mentre a piano primo, al quale si accede mediante atrio comune con relativo vano scala e ascensore, le previste unità immobiliari destinate ad ufficio autorizzate e raggiungibili mediante disimpegno di collegamento, ad oggi risultano ancora allo stato grezzo. Le stesse risultano infatti ancora carenti di finiture ed impianti tanto da non consentirne l'accatastamento definitivo. Ad oggi risultano presenti esclusivamente le pareti di separazione tra le singole unità e quelle che, al loro interno, definiscono i servizi igienici. Mancando anche le scale di collegamento ai rispettivi sottotetti gli stessi, attualmente non risultano accessibili.

Ogni unità immobiliare finita risulta indipendente sia dal punto di vista funzionale che impiantistico, infatti ognuna di esse risulta dotata di autonomo impianto di climatizzazione con pompa di calore elettrica. Dai tre vani scala si può raggiungere direttamente l'autorimessa interrata che si sviluppa sotto il sedime del fabbricato e del marciapiede rialzato di pertinenza e che risulta composta da n. 95 posti auto (87 dei quali compresi tra gli immobili staggiati) raggiungibili da una corsia di manovra larga circa 7 m e a cui si accede tramite due rampe carrabili poste sui 2 lati corti opposti del fabbricato e che consentono di raggiungere l'area di manovra comune esterna, posta al livello superiore (quota strada). Attualmente i varchi di accesso a tale livello risultano sbarrati da pannelli in legno e pertanto sono inutilizzabili.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Marina di Massa, Carrara, Forte dei Marmi, Pietrasanta.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, litorale marino, cave di marmo, colline del Candia.

Attrazioni storiche: Centri storici di Carrara e Massa, Museo civico del Marmo a Carrara, castello Malaspina a Massa, castello Aghinolfi di Montignoso.



Principali collegamenti pubblici: Autostrada A12 - Svincolo Autostradale Massa 10 km,
Linea ferroviaria con stazione Massa centro 4 km,
Trasporto pubblico linea bus 0 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Durante il primo accesso agli immobili, avvenuto in data 13/02/2020 alla presenza del Custode Giudiziario Dott. Roberto SERAFINI, il Dott. XXXXXXX amministratore della Società .XXXXXX, residente in Massa (MS) Via XXXXXX n. 8 con C.F. XXXXXXX ha dichiarato e sottoscritto nel relativo verbale che: "alcuni immobili risultano locati a terzi e l'amministratore Dott. XXXXXXX dichiara che fornirà copia di tutti i contratti locativi. Lo stesso amministratore sottolinea che la maggior parte delle unità risultano libere e non locate." Lo scrivente C.T.U. ritiene utile precisare che, a seguito di formale richiesta presentata con Prot. 602 del 05-01-2023 presso l'Agenzia delle Entrate, con cui si richiedeva l'esistenza di contratti di affitto sui beni oggetto della presente procedura, lo stesso Ente con comunicazione ricevuta il 10/02/2023 a mezzo P.E.C. precisava che relativamente ai beni che costituiscono il presente Lotto 9 non risultavano contratti di locazione registrati. Ciò premesso, lo scrivente può affermare che i beni che costituiscono il Lotto 9, ovvero i subalterni 20 e 59, risultano liberi e lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo dava conferma di ciò, precisando inoltre che gli oggetti e arredi presenti nel locale non risultano oggetto di pignoramento. (cfr. Allegati 4 e 11)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 08/05/2008 ai nn. 7948/1803; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 23/05/2008 ai nn. **R.G.5500/R.P.3632**;

La sopradescritta formalità ovvero ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato il 08-05-2008 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 23-05-2008 R.P. 3632/R.G. 5500 sui beni di seguito elencati ubicati in Via XXXXXXX e censiti nel N.C.E.U.:

Unità negoziale 1

- 1) F. 16, mapp. 598 sub 2, fabbricato;

Unità negoziale 2

- 1) F. 16, mapp. 860 fabbricato in corso di costruzione;
- 2) F. 16, mapp. 831, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 3) F. 16, mapp. 832, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 4) F. 16, mapp. 858, sub 1, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 5) F. 16, mapp. 858, sub 2, mapp. 859, sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;



- 6) F. 16, mapp. 862, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 7) F. 16, mapp. 836, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 8) F. 16, mapp. 840, sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 9) F. 16, mapp. 841, sub 1, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 10) F. 16, mapp. 888, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 11) F. 16, mapp. 844, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 12) F. 12, mapp. 325, F16 mapp. 868, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 13) F. 12, mapp. 324, F16 mapp. 865, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 14) F. 12, mapp. 322, F. 12, mapp. 323, F16 mapp. 864, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 15) N.C.T. F. 12, mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare

Unità negoziale 3

- 1) F. 16, mapp. 871 sub 2 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 4

- 1) F. 16, mapp. 845, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 846, EU - ENTE URBANO, consistenza //;

Unità negoziale 5

- 1) F. 16, mapp. 852, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 851, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 870 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 4) N.C.T. F. 12, mapp. 320, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare

Unità negoziale 6

- 1) F. 16, mapp. 371 SUB 3, FABBRICATO, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 729, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 77 are;
- 4) N.C.T. F. 16, mapp. 730, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 82 are;
- 5) N.C.T. F. 17, mapp. 1183, TERRENO, consistenza 2 ettari 84 are;
- 6) N.C.T. F. 17, mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 ettari 37 are;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 8) N.C.T. F. 17, mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 ettari 11 are;

Unità negoziale 7

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 839 sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 842, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 887, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 8

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 834, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 861, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 9

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 866, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 850, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 10

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 863, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 838, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 11



- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 869, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 relativamente alle unità negoziali n. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, e per l'intero diritto di proprietà superficaria 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 3, contro i seguenti soggetti:

Soggetto n. 1: XXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Soggetto n. 2: XXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Soggetto n. 3: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 4: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX - Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3;

Soggetto n. 5: XXXXXXX. Sede CARRARA (MS) Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 10 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 6: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2;

Soggetto n. 7: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 -

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 -

Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/3 -

Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 09/05/2008 ai nn. 7948/1803; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 30/06/2008 ai nn. **R.G.6974/R.P.4612;**

La sopradescritta formalità ovvero ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato il 09-05-2008 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 23-05-2008 R.P. 3632/R.G. 5500 (sui medesimi beni e soggetti a favore e contro) *“a rettifica della precedente nota di trascrizione (ovvero del 23/05/2008 - Registro Particolare 3632 Registro Generale 5500) nella quale è stata erroneamente indicata la data (n.d.r. 08-05-2008 anziché la data corretta 09-05-2008) dell'atto cui si riferisce il numero di repertorio, fermi ed integri rimanendo tutti gli altri patti e condizioni contenuti nell'atto in oggetto”*. (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

- Descrizione onere: 1 - CONVENZIONE EDILIZIA; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 08/09/2005 ai nn. 1859; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 06/10/2005 ai nn. **R.G.10805/R.P.6737;**

La sopradescritta formalità ovvero CONVENZIONE EDILIZIA stipulata il 08/09/2005 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 1859 risulta trascritta il 06/10/2005 R.P. 6737/R.G. 10805 sui beni di seguito elencati ubicati in XXXXXXX internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, 372, 598/P, 349, 350, 351, 703/P, FOGLIO. 17 mappali 983, 985, 101, Foglio 12 mappali 82/P, 83/P, 138/P, a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 contro i seguenti soggetti: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX.



Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: MODIFICA A CONVENZIONE;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 27/10/2009 ai nn. 8764/2344; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **26/11/2009** ai nn. **RG 12170/RP 8435;**

La sopradescritta formalità ovvero MODIFICA A CONVENZIONE stipulato il 27-10-2009 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 26-11-2009 R.P. 8435/R.G. 12170 sui beni di seguito elencati ubicati in XXXXXXXX internamente alla XXXXXXXX e censiti nel N.C.E.U.:

Unità negoziale 1

- 1) F. 16, mapp. 844, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 888, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 840, sub 2, e, mapp. 841, sub 2, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza //;

Unità negoziale 2

- 1) F. 16, mapp. 325, F16 mapp. 867 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 3

- 1) F. 16, mapp. 813, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 814, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 815, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 4) F. 16, mapp. 816, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 5) F. 16, mapp. 826, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 6) F. 16, mapp. 598, F2 - UNITÀ COLLABENTI, consistenza //;
- 7) F. 16, mapp. 832, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 8) F. 16, mapp. 867 sub 1, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 9) F. 16, mapp. 858 sub 2, e mapp. 858 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 10) F. 16, mapp. 810, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 11) F. 16, mapp. 865, sub 1, e f. 12 mapp. 324, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 12) N.C.T. F17, mapp. 1184, TERRENO, consistenza 1 are 9 centiare;
- 13) N.C.T. F12, mapp. 304, TERRENO, consistenza 50 centiare;
- 14) N.C.T. F12, mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare;

Unità negoziale 4

- 1) F. 16, mapp. 845, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 846, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 5

- 1) F. 16, mapp. 371 sub 3, F2 - UNITÀ COLLABENTI, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 729, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 77 are;
- 4) N.C.T. F. 16, mapp. 730, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 82 are;
- 5) N.C.T. F. 17, mapp. 1183, TERRENO, consistenza 2 ettari 84 are;
- 6) N.C.T. F. 17, mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 ettari 37 are;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 8) N.C.T. F. 17, mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 ettari 11 are;

Unità negoziale 6

- 1) F. 16, mapp. 869, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 7

- 1) F. 16, mapp. 851, F1 - AREA URBANA, consistenza //;



- 2) F. 16, mapp. 852, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
 - 3) F. 16, mapp. 870, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 4) F. 17, mapp. 1194, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare;
 - 5) F. 12, mapp. 320, TERRENO, consistenza 6 are 66 centiare
- Unità negoziale 8
- 1) F. 16, mapp. 860, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza //;
 - 2) F. 16, mapp. 858, sub 1, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
 - 3) F. 16, mapp. 831, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- Unità negoziale 9
- 1) F. 16, mapp. 871 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza //;
- Unità negoziale 10
- 1) F. 16, mapp. 834, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
 - 2) F. 16, mapp. 861 sub 1, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
 - 3) F. 16, mapp. 861 sub 9, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2,5 vani;
 - 4) F. 16, mapp. 861 sub 10, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
 - 5) F. 16, mapp. 861 sub 11, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
 - 6) F. 16, mapp. 861 sub 12, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 4 vani;
 - 7) F. 16, mapp. 861 sub 13, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 4 vani;
 - 8) F. 16, mapp. 861 sub 14, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
 - 9) F. 16, mapp. 861 sub 15, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
 - 10) F. 16, mapp. 861 sub 16, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2,5 vani;
- Unità negoziale 11
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 19, E - ENTE COMUNE, consistenza //;
- Unità negoziale 12
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 21, C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 18 mq;
 - 2) F. 16, mapp. 861 sub 22, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 154 mq;
 - 3) F. 16, mapp. 861 sub 23, E - ENTE COMUNE, consistenza //;
- Unità negoziale 13
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 20, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 18 mq;
- Unità negoziale 14
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 18, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 18 mq;
- Unità negoziale 15
- 1) F. 16, mapp. 862, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 2) F. 16, mapp. 836, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- Unità negoziale 16
- 1) F. 16, mapp. 863, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 2) F. 16, mapp. 838, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- Unità negoziale 17
- 1) F. 16, mapp. 842, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
 - 2) F. 16, mapp. 887, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
 - 3) F. 16, mapp. 839, sub 2, e, mapp. 841, sub 2, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza //;
- Unità negoziale 18
- 1) F. 16, mapp. 850, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
 - 2) F. 16, mapp. 866 sub 2 C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 30 mq //;
 - 3) F. 16, mapp. 866 sub 3 D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 158 mq //;
 - 4) F. 16, mapp. 866 sub 2, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 158 mq //;



Unità negoziale 19

1) F. 16, mapp. 866 sub 4, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 20

1) F. 16, mapp. 861 sub 4 D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;

2) F. 16, mapp. 861 sub 17, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 30 mq //;

Unità negoziale 21

1) F. 16, mapp. 861 sub 6, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 22

1) F. 16, mapp. 861 sub 6, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 23

1) F. 12, mapp. 322 e 323, F. 16, mapp. 864, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza;

2) F. 16, mapp. 868, F. 12, mapp. 325, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 relativamente alle unità negoziali n. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 2, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 23, 1, 11, 19, 21 e 22, e per l'intero diritto di proprietà superficaria 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 9,

contro i seguenti soggetti:

Soggetto n. 7: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX:

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;

Soggetto n. 2: XXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX:

- Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 3: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2

Soggetto n. 4: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1

Soggetto n. 5: XXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.10 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

- Relativamente all'unità negoziale n.11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;

- Relativamente all'unità negoziale n.21 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;

- Relativamente all'unità negoziale n.22 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;

Soggetto n. 6: XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 12 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 7: XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 13 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 8: XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 14 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 9: XXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.15 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;



- Soggetto n. 10: XXXXXXX. Sede CARRARA (MS) Codice fiscale XXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.16 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
 Soggetto n. 11: XXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.17 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
 Soggetto n. 12: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.18 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
 - Relativamente all'unità negoziale n.19 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di -;
 - Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;
 Soggetto n. 13: XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n. 20 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI
 - Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI
 - Relativamente all'unità negoziale n. 21 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI
 Soggetto n. 14: XXXXXXX. Sede SIENA (SI) Codice fiscale XXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.23 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
 - Relativamente all'unità negoziale n.7 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2;
 - Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;
 - Relativamente all'unità negoziale n.2 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
 Soggetto n. 15: XXXXXXX. Sede BOLOGNA (BO) Codice fiscale XXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
 Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: 1) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7589/1579; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. **R.G.13326/R.P.8256;**

La sopradescritta formalità ovvero COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO stipulata il 05/11/2007 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 7589/1579 risulta trascritta il 09/11/2007 R.P. 8256/R.G. 13326 sui beni di seguito elencati ubicati internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, N.C.E.U. (fondo servente) Foglio 16 mappali 598 sub 2, 831, 832, 836, 838, 842, 843, 844, 845, 846, 850, 851, 852, 860, 863, 839, 840, 841, 864 graffato ai mappali 322 Foglio 12, e 323 Foglio 12, Foglio 16 mappale 865 graffato al mappale 324 Foglio 12, Foglio 16 mappale 866, 867 sub 1, 867 sub 2, 869, Foglio 16 mappale 868 graffato al mappale 325 Foglio 12, Foglio 16 mappali 858 sub 1, 858 sub 2 graffato al mappale 859 sub 2, Foglio 16 mappale 870, 862, 810, 871 sub 2, N.C.T. Foglio 11 mappali 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 320 (fondi dominanti) a favore di XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX e di XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto servitù di passaggio pedonale e carrabile contro XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX.
 Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: 2) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7589/1579; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. R.G.13327/R.P.8257;
 La sopradescritta formalità ovvero COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO stipulata il 05/11/2007 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 7589/1579 risulta trascritta il 09/11/2007 R.P. 8257/R.G. 13327 sui beni di seguito elencati ubicati internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, N.C.E.U. (fondo servente) Foglio 16 mappali 831, 834, 861, 598 sub 2, 831, 832, 836, 838, 842, 843, 844, 845, 846, 850, 851, 852, 860, 863, 839, 840, 841 sub 1, 864, graffata con le particelle 322 e 323 del



foglio 12, Foglio 16 mappale 865, graffata con la particella 324 del foglio 12, Foglio 16 mappale 866, 867 sub 1, 867 sub 2, 869, Foglio 16 mappale 868, graffato con la mappale 325 del foglio 12, 858 sub 1, 858, subalterno 2, graffato con la mappale 859, subalterno 2, mappale 870, 862, 810, 871 sub 2, N.C.T. Foglio 12 mappali 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 320 (fondi dominanti), a favore di XXXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXXX e di XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX per il diritto servitù di passaggio tubazioni interrato contro XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

1) **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXX contro, XXXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) C.F. XXXXXXXX;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 12/10/2006 ai nn. 6693/1023; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 20/10/2006 ai nn. **R.G.13558/R.P.2555**;

Note:

Ipoteca in favore di XXXXXXXX, con sede in Lucca (LU), C.F. XXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto XXXXXXXX, contro XXXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di Montignoso (MS) in XXXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato;
- 2) mapp. 598 sub 1, fabbricato;
- 3) mapp. 808, fabbricato;

e nel N.C.T. al Foglio 16:

- 4) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 5) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;
- 6) mapp. 598, EU - ENTE URBANO, consistenza 29 are 32 centiare;
- 7) mapp. 802, EU - ENTE URBANO, consistenza 68 centiare;
- 8) mapp. 803, EU - ENTE URBANO, consistenza 63 are 23 centiare;
- 9) mapp. 804, EU - ENTE URBANO, consistenza 8 are;
- 10) mapp. 805, EU - ENTE URBANO, consistenza 75 are 38 centiare;
- 11) mapp. 806, EU - ENTE URBANO, consistenza 30 are 2 centiare;
- 12) mapp. 807, EU - ENTE URBANO, consistenza 13 are 67 centiare;
- 13) mapp. 808, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 13 are 95 centiare;
- 14) mapp. 809, EU - ENTE URBANO, consistenza 11 are 67 centiare;
- 15) mapp. 810, EU - ENTE URBANO, consistenza 25 centiare;
- 16) mapp. 811, EU - ENTE URBANO, consistenza 6 are 46 centiare;
- 17) mapp. 813, EU - ENTE URBANO, consistenza 9 centiare;
- 18) mapp. 814, EU - ENTE URBANO, consistenza 2 centiare;
- 19) mapp. 815, EU - ENTE URBANO, consistenza 5 centiare;
- 20) mapp. 816, EU - ENTE URBANO, consistenza 16 centiare;
- 21) mapp. 826, TERRENO, consistenza 1 are 99 centiare;

al Foglio 17:

- 22) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 23) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 24) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 25) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;
- 26) mapp. 1182, TERRENO, consistenza 64 centiare;
- 27) mapp. 1184, TERRENO, consistenza 1 are 9 centiare;
- 28) mapp. 1186, TERRENO, consistenza 2 are 49 centiare;



29) mapp. 1193, TERRENO, consistenza 5 are 68 centiare;

30) mapp. 1194, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare;

al Foglio 12:

31) mapp. 301, TERRENO, consistenza 7 are 30 centiare;

32) mapp. 302, TERRENO, consistenza 4 are;

33) mapp. 303, TERRENO, consistenza 16 are 93 centiare;

34) mapp. 304, TERRENO, consistenza 50 centiare;

35) mapp. 305, TERRENO, consistenza 4 ettari 50 are;

36) mapp. 306, TERRENO, consistenza 2 are 30 centiare;

37) mapp. 307, TERRENO, consistenza 3 are 80 centiare;

38) mapp. 308, TERRENO, consistenza 14 are 24 centiare;

39) mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare;

40) mapp. 310, TERRENO, consistenza 3 ettari 42 are 60 centiare;

41) mapp. 311, TERRENO, consistenza 9 centiare;

42) mapp. 312, TERRENO, consistenza 19 are 95 centiare;

43) mapp. 313, TERRENO, consistenza 1 centiare;

dai quali traggono origine i beni oggetto della procedura individuati nei Lotti da 1 a 23.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00, importo capitale: € 7.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.864%, durata 13 anni (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

A margine della sopracitata iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

1a) con ANNOTAZIONE presentata il 24/01/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 160 Registro generale n. 971 mediante atto dal Notaio VILLARI Marzio in Seravezza (LU) del 19/09/2007 n. rep 47787/9442, vengono liberati dalla sopracitata formalità Numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006 i seguenti beni censiti al NCEU al F, 16 mapp. 861 Fabbricato in corso di costruzione e mapp 834 ente urbano. Valore degli immobili liberati € 640.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1b) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro Particolare 297 Registro Generale 1634, mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007 n. rep. 7588/1578, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) internamente alla XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

1) mapp. 371 sub 3, fabbricato in corso di costruzione;
e nel N.C.T. al Foglio 16:

2) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;

3) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;

al Foglio 17:

4) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;

5) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;

6) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;

7) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;

Valore degli immobili liberati € 3.500.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1c) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 298 Registro generale n. 1635 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007 n. rep. 7591/1581, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX e ivi censito nel N.C.E.U., F. 16 mappali 863 (fabbricato in corso di costruzione) e 838 (ente urbano). Valore degli immobili liberati € 493.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1d) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-



CARRARA, Registro particolare n. 299 Registro generale n. 1636 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/11/2007 n. rep. 7594/1584, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 869 (fabbricato in corso di costruzione) e 870 (fabbricato in corso di costruzione), 852 (ente urbano) e nel N.C.T., F. 16 mappali 851, 1194 e 320. Valore degli immobili liberati € 471.500,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1e) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 300 Registro generale n. 1637 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/11/2007 n. rep. 7597/1587, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 866 (fabbricato in corso di costruzione), 850 (ente urbano), 845 (ente urbano), 846 (ente urbano), Valore degli immobili liberati € 570.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1f) con ANNOTAZIONE presentata il 08/07/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1032 Registro generale n. 7273 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 21/02/2008 n. rep. 7819/1720, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 839 (fabbricato in corso di costruzione), 842 (ente urbano) e 887 (ente urbano). Valore degli immobili liberati € 610.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1g) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1716 Registro generale n. 12958 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2008 n. rep. 8099/1898, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 598 sub 2, 807, 813, 814, 815, 816, 826, 810, 871 sub 1, 867 sub 1, 803, 806, 809. 811, 858 sub 2 graffato al mappale 859 sub 2, 832 871 sub 2 e nel N.C.T. F.17 mappali 1184, 1182, 1186, 1193, F. 12 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 308, 306, 302, 311 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

1h) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA Registro particolare n. 1717 Registro generale n. 12959 mediante atto notarile del Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2008 n. rep. 8099/1898, per frazionamento in quota (formalità di riferimento numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006):

- frazione € 2.050.000,00 (capitale € 1.025.000,00) F. 16 mappali 862, 836;
- frazione € 620.000,00 (capitale € 310.000,00) F. 16 mappali 840, 888;
- frazione € 1.304.000,00 (capitale € 652.000,00) F. 16 mappali 841, 844;
- frazione € 440.134,02 (capitale € 220.067,01) F. 16 mappali 865 graffato al mappale 324 F. 12;
- frazione € 470.000,00 (capitale € 235.000,00) F. 16 mappali 864 graffato ai mappali 322 e 323 F. 12;
- frazione € 2.190.000,00 (capitale € 1.095.000,00) F. 16 mappale 868 graffato al mappale 325 F. 12, F. 16 mappale 867 sub 2;
- frazione € 2.000.000,00 (capitale € 1.000.000,00) F. 16 mappali 860, 831, 858 sub 1, 871 sub 2; (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

1i) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1719 Registro generale n. 12961 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 16/09/2008 n. rep. 8150/1931, vengono liberati dalla sopracitata formalità



(numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 840 sub 2, 888, 841 sub 1 e 844.

Valore degli immobili liberati € 1.924.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1l) con ANNOTAZIONE presentata il 20/01/2009 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 99 Registro generale n. 708 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 21/10/2008 n. rep. 8217/1966, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 862 e 836, Valore degli immobili liberati € 2.050.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1m) con ANNOTAZIONE presentata il 17/02/2010 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1554 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 27/03/2009 n. rep. 8435/2111, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 12 mappale 322 graffato ai mappali 323 F. 12 e 864 F. 16, F.16 mappali 867 sub 2 e 868, F. 12 mappale 325.

Valore degli immobili liberati € 2.660.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1n) con ANNOTAZIONE presentata il 06/08/2014 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1554 con atto del Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 07/07/2014 n. rep. 11318/4143, viene trascritto atto aggiuntivo a contratto di mutuo ipotecario/fondario numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006 a favore di XXXXXXXX con sede in LUCCA (LU), Codice fiscale XXXXXXXX e contro XXXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXXX;

1o) con ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2017 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1045 Registro generale n. 7223 a mezzo di atto giudiziario del 23/06/2017 n. rep. 302/2017 vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXXX n. 77 ivi censiti rispettivamente nel N.C.E.U. F. 16 mapp. 860 e 871 sub 2 e nel N.C.T. al F. 16 mappale 858 sub 1 e F. 16 mappale 831 (ndr. correttamente censiti al NCEU)

- ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1187 Registro generale n. 9792 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1188 Registro generale n. 9793 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 12/09/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1340 Registro generale n. 10896 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 11/10/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1677 Registro generale n. 12068 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1717 Registro generale n. 12959 per FRAZIONAMENTO IN QUOTA

INTEGRAZIONE A CERTIFICAZIONE NOTARILE

1p) con ANNOTAZIONE presentata il 08/11/2022 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 944 Registro generale n. 11324 a mezzo di atto giudiziario del 23/09/2022 n. rep. 383 vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXXX n. 77 ivi censiti rispettivamente nel N.C.E.U. F.16 mappale 845, 846, 865 graffato al mappale 324 F. 12;

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXX, contro XXXXXXXX; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale:



€ 7.000.000,00;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7590-1580; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn.

R.G.13328/R.P.3113; Note:

Ipoteca in favore di XXXXXXXX. con sede FIRENZE (FI) C.F. XXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto MONTIGNOSO, VIA ROMA N.77, contro XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di Montignoso (MS) internamente alla XXXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato in corso di costruzione; e nel N.C.T. al Foglio 16:
- 2) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare; al Foglio 17:
- 4) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 5) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 6) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 7) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;

dai quali traggono origine i beni oggetto della procedura.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00, importo capitale: € 7.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.95%, durata 3 anni e 25 giorni.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

Con ANNOTAZIONE presentata il 13/06/2011 Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA presso il Registro particolare n. 744 Registro generale n. 5224 è stato modificato il contratto di mutuo edilizio

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di XXXXXXX contro XXXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di UNEP DEL TRIBUNALE DI MASSA in data 08/03/2021 ai nn. 370/2021 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **17/03/2021** ai nn. R.G.2426/R.P.1944;

Con tale atto viene pignorato da parte di XXXXXXXX, con sede in NAPOLI (NA), C.F. XXXXXXXX il diritto di piena ed esclusiva proprietà che la Società eseguita XXXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX detiene sui beni oggetto della presente procedura ubicati nel Comune di Montignoso (MS), in XXXXXXXX e oggetto della procedura individuati nei Lotti da 1 a 23 Nella relativa nota di trascrizione si precisa che *“QUADRO A: l'atto di pignoramento immobiliare viene eseguito per un credito di euro 7.235.471,61 oltre interessi e spese. QUADRO C: XXXXXXXX, attuale titolare del credito di XXXXXXXX, elegge domicilio in Carrara (Ms), Viale XX Settembre 177/F2, presso l'Avv. XXXXXXXX. (cfr. Allegato 13 – Nota di trascrizione).*

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Cfr. Allegato 16.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 92,64. Come illustrato nella tabella di cui all'Allegato 16 (a cui si rimanda integralmente) relativamente agli immobili che compongono il Lotto 9, il residuo da pagare per le annualità 2021 e 2022 è pari a 92,64 €

Millesimi di proprietà:

sub 20 12,87;

sub 59 0,12;

Per complessivi 12,99 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Lo scrivente precisa che una parte del resede condominiale adibita a parcheggio comune all'interno della recinzione del complesso immobiliare, insiste su un tratto del corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina" di proprietà del Demanio Idrico Statale, e che, conseguentemente, da tale occupazione derivano oneri a carico del complesso edilizio in oggetto, ovvero oneri a cui, i vari condomini del medesimo complesso, dovranno farvi fronte pro-quota secondo le relative tabelle condominiali. Ai fini di una più corretta e approfondita comprensione di quanto qui evidenziato nonché delle ulteriori possibili connesse conseguenze, si rimanda integralmente alla specifica nota prodotta al riguardo dalla Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord (a firma del Dirigente del settore, Ing. Enzo Di Carlo), allegata alla presente (cfr. Allegato 18). La necessità che la suddetta nota venga correttamente compresa e soppesata, deriva proprio dalle ulteriori importanti evidenze che dalla stessa emergono, quali:

- L'avvenuto rilascio della autorizzazione idraulica n. 472 del 14/09/2006 da parte della Provincia di Massa Carrara, con la quale venivano assentiti, in linea idraulica, i lavori aventi ad oggetto la "rettificazione e la tombinatura" del sopra richiamato corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina";
- La mancata conclusione dell'iter concessorio delle medesime opere idrauliche di cui sopra, ovvero l'attuale occupazione senza titolo delle relative aree del Demanio Idrico;
- L'entità dell'indennità annua di occupazione delle stesse (quantificate pari a circa € 4.200,00 dalla stessa Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord, nell'ambito delle proprie preliminari valutazioni);
- La ragionevole prossima attivazione dei necessari e conseguenti provvedimenti di polizia idraulica (sanzioni e richiesta di ripristino dello stato dei luoghi) nonché il recupero delle indennità pregresse di occupazione senza titolo, queste ultime quantificate pari a circa 23.500 € (salvo interessi e sanzioni ed ulteriori verifiche sul posto);
- Ragionevole probabilità che, a seguito di ulteriori indagini/verifiche e a conclusione di apposito iter istruttorio portati avanti dal medesimo Settore, vengano richiesti/imposti interventi che riducano la lunghezza del tratto tombato con ripristino del corso d'acqua a cielo aperto, il tutto al fine di rendere compatibile i lavori di tombinatura già svolti (ovvero legittimati con la sopra richiamata autorizzazione idraulica) con le attuali norme vigenti l'uso dell'area di che trattasi di proprietà del Demanio.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Cfr. Allegato 16

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **05/11/2007 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marvaso Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007, ai nn. 7589/1579; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **09/11/2007**, ai nn. **RG**



13325/ RP 8255.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Soc. XXXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS), XXXXXXXX ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 371, 729, 730, Foglio 17, particelle 1183, 101, 1192, 1185, 1181, e N.C.E.U. Foglio 16 particella 371 sub 3.

Nella nota di trascrizione viene riportato che *"le unità immobiliari in oggetto sono state vendute ed acquistate a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ben noto ed accettato dalla parte acquirente, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, con tutti gli annessi, diritti, obblighi, azioni, ragioni, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti, con particolare riguardo alla servitù attiva di passaggio pedonale e carrabile, di cui all'atto a rogito di notaio carlo cardi cigoli di carrara in data 19 febbraio 1999 rep.n.24973, debitamente registrato e trascritto a massa il 23 febbraio 1999 al n.955 di formalità; atto che la parte acquirente, ha dichiarato di ben conoscere ed al quale le parti fanno pieno riferimento intendendosi qui integralmente riportato e trascritto; nonché' con la comproprietà pro-quota degli spazi ed enti di natura comune e condominiale, quali risultano determinati dalla legge."* (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **14/10/2009 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio RICCETTI GIOVANNI in Livorno (LI), in data 14/10/2009, ai nn. 16997/10539; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **16/11/2009**, ai nn. **RG 11767/RP 8183**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato il XXXXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Soc. XXXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS), loc. La Porta ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 732 e al Foglio 17, particelle 1187, 1188 e 1189.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Nella nota di trascrizione viene riportato che *"con l'atto che qui si trascrive, alle cui pattuizioni contenute e richiamate si fa espresso riferimento, i comparenti hanno anzitutto premesso, quale parte integrante e sostanziale dell'atto medesimo:*

1) in primo luogo, i comparsi XXXXXXXX e XXXXXXXX hanno dichiarato, con riferimento alla normativa in materia di dichiarazioni sostitutive, ed in particolare a quanto previsto dagli articoli 46 e 47 del d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000, consapevoli delle responsabilità e delle sanzioni penali stabilite dalla legge per le false attestazioni e le mendaci dichiarazioni, espressamente dichiarano:

- f) di non aver subito condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;*
- b) di non essere stati interdetti o inabilitati;*
- c) di non aver in corso procedure per nessuno di tali stati;*
- d) che l'area di cui in appresso non ricade nel pubblico demanio marittimo, né sussistono rispetto ad essa vincoli di carattere storico, artistico, archeologico o paesaggistico-ambientale, e che pertanto detta area non è sottoposta a tutela ai sensi del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al decreto legislativo 490 del 29 ottobre 1999, ora*



sostituito dal decreto legislativo 42 del 22 gennaio 2004 e successive modificazioni;

2) che l'articolo 5 bis della legge 212 del primo agosto 2003, di conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 143 del 24 giugno 2003, testualmente prevede che "le porzioni di aree appartenenti al patrimonio e al XXXXXXX, escluso il demanio marittimo, che alla data di entrata in vigore del presente decreto risultino interessate dallo sconfinamento di opere eseguite entro il 31 dicembre 2002 su fondi attigui di proprietà altrui, in forza di licenze o concessioni edilizie o altri titoli legittimanti tali opere, e comunque sia quelle divenute area di pertinenza, sia quelle interne a strumenti urbanistici vigenti, sono alienate a cura della filiale dell'Agenzia del Demanio territorialmente competente mediante vendita diretta in favore del soggetto legittimato che ne faccia richiesta";

3) che la norma in questione detta tempi e modalità inerenti alla detta procedura di regolarizzazione;

4) che lo stato è proprietario di una striscia di terreno ubicata nel comune di Montignoso (MS), e rappresentata al vigente catasto terreni del suddetto comune al foglio 16, dalla particella 732, ed al foglio 17 dalle particelle 1187, 1188 e 1189, come meglio indicato in appresso;

5) che tale area risulta pertinenza, in quanto inserita all'interno della recinzione di tale immobile, del complesso edilizio in corso di costruzione su di un'area rappresentata al vigente catasto terreni del Comune di Montignoso al foglio 16, particelle 371 (ente urbano, di are 66 e centiare 03, senza redditi), 729 (relitto di strada, di are 01 e centiare 77, senza redditi), 730 (relitto di strada, di are 01 e centiare 82, senza redditi), ed al foglio 17, particelle 101 (incolto produttivo di classe unica, di are 04 e centiare 37, reddito dominicale euro 0,07 e reddito agrario euro 0,02), 1181 (pascolo di classe unica, di are 02 e centiare 11, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,03), 1183 (pascolo di classe unica, di are 02 e centiare 84, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,04), 1185 (pascolo di classe unica, di are 01 e centiare 57, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,02), e 1192 (incolto produttivo di classe unica, di are 03 e centiare 57, reddito dominicale euro 0,06 e reddito agrario euro 0,02), in forza del permesso di costruire numero 2433 rilasciato dal Comune di Montignoso in data 22 settembre 2005, a seguito di richiesta del 21 novembre 2003 n.12313, pratica edilizia 7533, della sua variante presentata il 27 gennaio 2005, protocollo generale 1308/314, pratica edilizia 8003, dell'ulteriore variante in data 30 luglio 2008 permesso di costruire numero 2665, a seguito richiesta del 27 novembre 2007 numero 17279, pratica edilizia 9145, e della proroga rilasciata dal comune di Montignoso in data 24 dicembre 2008, a seguito di richiesta del 16 settembre 2003 numero 12830;

6) che l'area ricade in "zona territoriale omogenea d" ai sensi del decreto ministeriale 1444/1968.

7) che il "XXXXXX" con sede in Montignoso e distinto dal codice fiscale XXXXXXX, con istanza datata 23 luglio 2007, pervenuta all' ufficio di Livorno in pari data ed ivi protocollata al numero 13808, ha presentata istanza di acquisizione, ai sensi della normativa sopra richiamata, dell'area di cui sopra;

8) che con atto ricevuto il 5 novembre 2007 dal Notaio Marco Marvaso di Serravezza, repertorio 7589, raccolta 1579, registrato a Pietrasanta l'8 seguente al numero 1826/1t e trascritto a massa il 9 novembre 2005 al numero 8255, detto consorzio ha ceduto l'area interessata di cui sopra alla qui costituita società a responsabilità limitata "XXXXXX", la quale il 5 giugno 2009 ha presentato richiesta di subentro all'acquisto della ridetta area di cui sopra, ai sensi del già citato e sopra riportato articolo 5 bis, allegando la documentazione costituita dalla titolarità dell'opera (atto di compravendita in copia, denuncia di successione ecc...), e dalla citata concessione edilizia;

9) che la Provincia di Massa Carrara - area governo del territorio - servizio difesa del suolo - U. O.O. idraulica, con nota protocollo 19754 del 12 luglio 2008 ha confermato il parere favorevole di competenza alla sdemanializzazione dell'area di cui sopra al punto 4) ed oggetto del presente atto, comunicato con nota protocollo del 19574 del 12 luglio 2008, non riscontrando problematiche riguardanti all'equilibrio geostatico e geomorfologici, nÈ ritenendo che i terreni interessati siano coinvolti da particolari aspetti naturalistici o ambientali;

10) che sono stati regolarizzati da parte della costituita società a responsabilità limitata "XXXXXX" i pagamenti pregressi attinenti all'occupazione dell'area per un periodo di anni cinque, nei confronti della Provincia Di Massa Carrara;

11) che la sede di Livorno della filiale toscana e umbra dell'AGENZIA DEL DEMANIO, verificati la sussistenza dei requisiti e il corretto assolvimento da parte della società acquirente in relazione agli adempimenti richiesti, ha ritenuto di poter procedere alla stipula dell'atto che qui si trascrive. ciò



premessi ed approvati, l'Agenzia del Demanio, in nome e per conto del ministero dell'economia e delle finanze ha dichiarato di cedere, vendere e trasferire alla qui costituita Società a Responsabilità limitata "XXXXXXX" che come sopra rappresentata ha accettato di acquistare, una striscia di terreno posto in comune di Montignoso, località porta, esteso complessivamente circa metri quadri 506, o quanti essi siano perché venduto a corpo e non a misura, e rappresentato coi relativi numeri di particella negli estratti telematici della mappa catastale che i comparenti hanno esaminato ed approvato, e che si sono allegati all'atto in oggetto sotto le lettere "a" e "b" per formarne parte integrante e sostanziale. I relativi dati catastali, dettagliatamente contenuti nel corpo dell'atto in oggetto, cui pertanto anche a questi fini si fa espresso rinvio, sono anche sinteticamente riportati al quadro b della presente nota di trascrizione. Le parti hanno dichiarato che il prezzo, determinato in euro 23.276, è stato interamente soddisfatto con le modalità evidenziate in atto; conseguentemente, la parte venditrice ne ha rilasciato ampia quietanza, ha dichiarato di nulla più avere da pretendere per questa vendita, ed ha rinunciato all'iscrizione della relativa ipoteca legale. Il rappresentante dell'ente venditore ha dichiarato che detto importo è stato imputato al capitolo 4003 (codice tributo 849t) dello stato di previsione dell'entrata per l'anno finanziario 2009. L'Agenzia del Demanio ha dichiarato che il bene immobile oggetto della presente compravendita è libero da pesi, vincoli, ipoteche e privilegi. Salvo quanto previsto in atto, gli effetti giuridici del contratto decorrono da oggi ed inoltre tutte le imposte, nonché i tributi di qualsiasi specie o natura afferenti l'immobile compravenduto sono passati dalla data di stipula a carico della parte acquirente. L'Agenzia del Demanio, come sopra rappresentata dal Geometra XXXXXX, in adempimento a quanto disposto dall'art. 30 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, ha allegato all'atto in oggetto sotto la lettera "c" il certificato di destinazione urbanistica riguardante il terreno compravenduto, rilasciato dal comune di Montignoso in data 9 luglio 2009, ed ha dichiarato che da tale data a quella di stipula non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici. Le spese dell'atto in oggetto e consequenziali sono a carico della parte acquirente. Ad ogni effetto, le parti hanno eletto il proprio domicilio rispettivamente: l'Agenzia del Demanio presso la sede di Firenze della filiale toscana e umbria, in via Laura n.64; e la parte acquirente presso la propria sede in Montignoso, Via Vecchia Romana est n.66."

(cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

N.d.R. Il XXXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXXX risulta titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, degli immobili sopra descritti e censiti al Foglio 16 particella 732 e Foglio 17, particelle 1187, 1188 e 1189, fin dal 27/03/1972

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 28/12/1999 al 16/05/2002.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio MARTINELLI ROBERTO in Altopascio (LU), in data 28/12/1999, ai nn. 109743; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **10/01/2000**, ai nn. **RG 165/RP 141.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXX con sede in BRESCIA (BS) C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in fregio alla XXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 16, particelle 371 sub 1 graffata alle particelle 372 sub 1 e 598, particella 371 sub 2, 372 sub 2, e N.C.T. Foglio 12 particella 82, 83, 95, 138, Foglio 16 particelle 350 e 351, Foglio 17 particelle 100, 104, 196, 567e 197.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 16/05/2002 al 16/05/2002.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino in Massa, in data



16/05/2002, ai nn. 12622; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **24/05/2002**, ai nn. **RG 5105/RP 3662**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la XXXXXX con sede in Massa (MS), C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato in XXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.T. Foglio 16 particella 101.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957 (derivante dal mappale 101), 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 16/05/2002 al 05/11/2007**.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino in Massa, in data 16/05/2002, ai nn. 12626; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **24/05/2002**, ai nn. **RG 3664/RP 5107**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in XXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 16, particelle 371 sub 2, 372 sub 2, 371 sub 1 graffato alla particella 372 sub 1 e 598, e nel N.C.T. Foglio 16 particella 371, 372, 598, 549, 350, 351, 983, 985, 101, 82, 83, 138 e 271.

Nella nota di trascrizione viene riportato che *"quanto venduto viene trasmesso nello stato di fatto in cui si trova, con le inerenti servitù attive e passive, accessioni e pertinenze e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza che il consorzio acquirente ha dichiarato di ben conoscere, con particolare riferimento alla servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita a favore della particella 598 del foglio 16 ed a carico dell'area confinante di proprietà della società" XXXXXX "contraddistinta dalla particella 33 del foglio 12 e da esercitarsi su di una striscia di terreno larga quattro metri che corre lungo tutto il confine con la strada comunale, a partire dall'incrocio con l'altro ramo di strada comunale che si dirige verso mare e fino al ponte sul canale, con atto a rogito del dott. Carlo Cardi Cigoli, Notaio in Carrara, del 19 febbraio 1999, rep. N. 24973/6357, reg.to a Carrara il giorno 8 marzo 1999 al n. 196 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara il 23 febbraio 1999 al n. 955 di formalità"*. (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730 (da cui deriva il mappale 703), 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 18/06/2003 al 05/11/2007**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Comune di Montignoso, in data 18/06/2003, ai nn. 2657; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **18/07/2003**, ai nn. **RG 7461/RP 5066**.

Note: In forza dell'atto pubblico amministrativo sopra menzionato il XXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato nel Comune di Montignoso (MS), ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 703.

N.d.R." *La proprietà è pervenuta al Comune da tempo immemorabile*" (cfr. All. 14 - Atti di provenienza). Nella certificazione notarile viene specificato che *"Il Comune di Montignoso era proprietario del bene dal 27-03-1972"*. Cfr. All. 10 - Certificazione notarile).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730 (da cui deriva il



mappale 703), 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

7. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICHE RELATIVE A TUTTI I LOTTI (DA 1 A 23)

Numero pratica: 1) **Permesso di Costruire n 2433 del 22-09-2005 Pratica Ed. n.8003**

Intestazione: XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXXXX, loc. Renella + altre ditte

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di edifici misti ad USO direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 4TR)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/11/2003 al n. di prot. 12313

Rilascio in data 22/09/2005 al n. di prot. 2433

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2010 al n. di prot. 18021

NOTE: Rilasciato a seguito di domanda presentata in data 21 novembre 2003, prot. gen. n° 12313, pratica edile n° 7533, e la successiva variante presentata in data 27 gennaio 2005, prot. gen. n° 1308/314 int., pratica edile n° 8003, dalla XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXXXX, loc. Renella, per la "realizzazione di edifici misti ad USO direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)", da realizzarsi su immobile distinto in catasto al fg. 12 mappali n. 82, 83, 138 e 271 (ex mappale n. 95), fg. 16 mappali n. 349, 350, 351, 371, 372, 598 e 703, fg. 17 mappali n. 101, 983 e 985, situato in XXXXXXXX, secondo il progetto costituito da n. 52 tavole redatto dall'Ing. XXXXXXXX, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al XXXXXXXX, e dal Geom. XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° XXXXXXXX.

L'intervento riguardava le opere relative alla demolizione dei fabbricati esistenti meno uno, movimenti di terra, realizzazione di viabilità interna, muri di sostegno, area a verde pubblico (in accordo con il P.O.C. approvato), nonché la realizzazione di n. 8 fabbricati ad uso produttivo e n. 3 ad uso commerciale – direzionale.

Con particolare riferimento al compendio pignorato esso fa parte del "lotto 10" consistente in tre corpi di fabbrica e precisamente corpo "A", "B" e "C", composto da complessive 16 (sedici) unità immobiliari ad uso commerciale al piano terreno sulla XXXXXXXX, numero 40 (quaranta) unità ad uso direzionale al piano primo e sottotetto, e numero 99 (novantanove) posti auto al piano seminterrato. A detto titolo edilizio ha fatto seguito la variante in corso d'opera n. 2665 rilasciata dal Comune di Montignoso in data 30 luglio 2008 di seguito meglio descritta.

Numero pratica: 2) **Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 Pratica Ed. n. 9145**

Intestazione: Sig. XXXXXXXX, residente in Montignoso, XXXXXXXX, loc. Renella, in qualità di Presidente della XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX)

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005

Per lavori: "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005 per opere eseguite in difformità al P. di C. n° 2433 del 22 settembre 2005 e per la variante in c.o. al medesimo P. di C., relativo alla realizzazione di edifici misti ad uso direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)"

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 27/10/2007 al n. di prot. 17279/2753

NOTE: domanda presentata in data 27 novembre 2007, prot. gen. n° 17279/2753 int., e successive integrazioni, dal Sig. XXXXXXXX, residente in Montignoso, XXXXXXXX, loc. Renella, in qualità di Presidente della XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXXXX, loc. Renella, per "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005 per opere eseguite in difformità al P. di C. n° 2433 del 22 settembre 2005 e per la variante in c.o. al medesimo P. di C., relativo alla realizzazione di edifici misti ad uso direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)", da realizzarsi in XXXXXXXX, su immobile distinto in catasto al fg. 12 mappali n. 320, 322, 323, 324, 325, 309 e 313, fg. 16 mappali n° 598, 860, 831, 832, 858, 859, 871



sub 2, 834, 861, 862, 863, 836, 838, 839, 840, 841, 842, 844, 845, 846, 864, 865, 866, 850, 867, 852, 851, 868, 869, 870, 371, 729, 730, 810, 887 e 888, fg. 17 mappali n. 101, 1181, 1183, 1184, 1185, 1192 e 1194, ricadente in zona R7 ai sensi del vigente R.U., secondo il progetto redatto dall'Ing. XXXXXX), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al XXXXXX, e dal Geom. XXXXXX (C.F. XXXXXX), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° XXXXXX

Numero pratica: 2.1) **Variante finale del 11-12-09 Prot. 21982**

Intestazione: //

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/12/2009 al n. di prot. 21982

Relativamente a detta pratica lo scrivente non ha reperito alcun documento specifico nell'ambito della documentazione visionata presso gli archivi comunali. Si rileva però che la stessa risulta citata ESCLUSIVAMENTE nelle tavole grafiche relative alla Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010

Numero pratica: 3) **Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010**

Intestazione: XXXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I. XXXXXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ultimazione opere esterne e modifica opere interne da realizzarsi in Via XXXXXXX, su Immobile così censito in Catasto Foglio 16 mappale 967

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/09/2010 al n. di prot. 15123

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2010 al n. di prot. 18021

NOTE:

Domanda presentata con Prot. 15123 del 15/09/2010 da XXXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I. XXXXXX riguardante la Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010, relativa alla realizzazione dei seguenti lavori: ultimazione opere esterne e modifica opere interne da realizzarsi in Via XXXXXXX, su Immobile così censito in Catasto Foglio 16 mappale 967.

Relativamente a detta pratica si precisa quanto segue:

- Con comunicazione dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montignoso Prot. 168 del 03-11-2010 la stessa veniva ritenuta completa a seguito dell'esame istruttorio;
 - Con pratica n. Prot. 18021 del 8-11-2010 veniva presentata Certificazione di Agibilità relativa ai beni di cui ai subalterni dal 2 al 134 e dal 134 al 138 autorizzati con P.d.C n. 2433 del 22/09/2005, PdC 2665 del 30/07/2008 rilasciate a XXXXXX + altri e DIA n. del 15/09/2010 rilasciata a XXXXXXX;
- Di seguito si elencano ulteriori autorizzazioni che hanno interessato i beni staggiti, non visionate direttamente dallo scrivente CTU ma citate in atti di compravendita che hanno interessato immobili ubicati nello stesso compendio edilizio (N.d.R. LOTTO 10)
- Certificato di collaudo Prot. 18021 del 08-11-2010
 - Certificato di Prevenzione Incendi prot.0001788 in data 12 febbraio 2010 dal Ministero dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Massa Carrara per l'autorimessa è stato rilasciato (citato nell'atto di compravendita Notaio Meucci del 22/09/2011 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8501);

Inoltre relativamente alle unità immobiliari attualmente demolite ma originariamente sovrastanti l'area del comparto 47R (una cui porzione risulta occupata dall'intero fabbricato censito con il mapp.967 ove risultano ubicati i beni staggiti), lo scrivente precisa che:

- l'opera di costruzione risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;
- per le opere di ampliamento di quanto originariamente esistente sono state rilasciate dal Comune di Montignoso i seguenti titoli: Concessione Edilizia n.142 in data 8 agosto 1979 e successiva variante in corso d'opera n.198 in data 10 luglio 1980;
- per le opere eseguite in difformità rispetto alle concessioni sopra citate è stata rilasciata dal Comune di Montignoso Concessione Edilizia in sanatoria n.1282 in data 16 gennaio 1997;



- le opere di demolizione parziale sono state eseguite in forza di D.I.A. presentate al Comune di Montignoso in data 21 aprile 2000 n.5940, in data 16 luglio 2003 n.7386 ed in data 27 novembre 2003 n.7534;
- le opere di scavo e movimento terra sono state eseguite in forza di D.I.A. presentata al Comune di Montignoso in data 2 agosto 2005 n.8212.
(cfr. - Atto di compravendita Marvasio RP 5225-2011- rep 9763 - sub 140 mapp. 967)

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Si rileva la conformità edilizia del subalterno 59.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Relativamente al subalterno 20, pur risultando una generale corrispondenza fra gli ingombri plano-altimetrici dell'immobile e la documentazione a corredo dell'ultimo titolo autorizzativo, ovvero la Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010, sono state individuate modeste difformità verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso ai beni oggetto della presente procedura.

Regolarizzabili mediante: CILA tardiva ai sensi dell'Art. 6 bis del T.U. 380/01 e s.mm. ii. e dell'art. 136 della L.R. 65/2014 e s.mm. ii.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna degli spazi al piano sottotetto realizzata mediante una differente disposizione delle tramezzature interne. Inoltre si rileva una diversa configurazione/profondità del portico presente al piano sottotetto.

Pratica edilizia e sanzione pecuniaria: € 3.000,00

Opere relative alla messa in pristino del portico del sottotetto: € 3.000,00

Oneri Totali: € 6.000,00

Note: Le opere di cui sopra rientrano nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia ritenuti di "manutenzione straordinaria leggera", per i quali la legge prevede oggi la presentazione obbligatoria di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA). Pertanto le stesse possono essere sanate con la presentazione di una "CILA tardiva, in accordo con il comma 5 dell'art. 6-bis del Testo Unico per l'Edilizia DPR 380/01 e il contestuale versamento di una sanzione pecuniaria pari a mille euro. Relativamente alla diversa configurazione e conseguente maggiore superficie del portico presente al piano sottotetto, data anche la presenza del vincolo paesaggistico, non essendo assentibile la possibilità di sanatoria, si propone in questa sede la necessità di messa in pristino dei luoghi.

Note sulla conformità edilizia: **Il Lotto 9 è formato da un immobile che non risulta conforme dal punto di vista edilizio (sub 20).**

Note generali sulla conformità: L'immobile in cui risulta ubicato il compendio immobiliare staggito, è stato realizzato in forza dei titoli edilizi rilasciati (Permesso di Costruire n. 2433 del 22-09-2005, successiva Variante di cui al Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 e D.I.A. n. 10283 del 15-09-2010). Tuttavia, lo scrivente CTU ritiene precipuo evidenziare che dal CDU n. 325/6.2 rilasciato in data 09/01/2023, si rileva l'esistenza sull'immobile del vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/04 art. 142, com. 1 lett. c) – ex L. 431/85 - Area di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua, ma che, di contro, nessuna Autorizzazione Paesaggistica risulta rilasciata per il medesimo immobile nel suo complesso (ivi comprese, dunque, le porzioni dello stesso oggetto della presente Procedura esecutiva). Al riguardo, perciò, lo scrivente CTU non può che sottolineare come l'intero compendio immobiliare realizzato con i titoli edilizi di cui sopra, risulti carente di Autorizzazione Paesaggistica, e come, conseguentemente, allo stato attuale delle cose e della normativa vigente, per gli immobili oggetto della presente Procedura non possano che ipotizzarsi assentibili unicamente gli interventi edilizi che, appunto, non abbiano rilevanza paesaggistica. Fra questi ultimi, in generale, vi ricadono gli interventi relativi ad opere interne, e, più specificatamente, quelli elencati nell'allegato A del D.P.R. n. 31 del 2017 ("INTERVENTI ED OPERE IN AREE VINCOLATE ESCLUSI DALL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA") a cui si rimanda integralmente per le più opportune valutazioni.

Sul punto, infine, merita anche evidenziare come detta problematica risulti ben nota ai funzionari dei competenti Uffici del Comune di Montignoso (Ente, si ricorda, che ha rilasciato sia i sopracitati titoli edilizi



che l'agibilità per l'intero compendio realizzato), e come la stessa abbia ragionevolmente trovato origine dall'errata cartografia ufficiale, utilizzabile ed utilizzata (anche dallo stesso Comune di Montignoso) all'epoca del proposto intervento. Detta cartografia, infatti, non rappresentava in sé stessa (erroneamente) la fascia di rispetto del vincolo Galasso attorno al limitrofo Fosso Ginese (cfr. Allegato 7.3). Circo- stanza quest'ultima che, a personale parere dello scrivente, sta alla base sia degli avviati tentativi pro- mossi dallo stesso Comune di Montignoso nei confronti degli altri Enti sovraordinati per "risolvere" tale criticità (verbalmente riferiti allo scrivente CTU in sede dei vari incontri resisi necessari), che delle già avvenute vendite di altri immobili facenti parte del medesimo compendio immobiliare, per quanto non oggetto della presente Procedura esecutiva.

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano Strutturale approvato con Delibera del C.C. n. 3 del 5/2/2019 e successiva Delibera del C.C. 26 del 09/06/2021; Regolamento Urbanistico appro- vato con Delibera del C.C. n. 65 del 29/07/1999 e
Zona omogenea:	Zona D: Zone a destinazione mista indu- striale/commerciale
Norme tecniche di attuazione:	Comparto 47R
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Piano Operativo adottato con Delibera del C.C. n. 32 del 07/08/2020 e modificato a seguito dell'ap- provazione delle controdeduzioni avvenuta con Delibera del C.C. n. 27 del 09/06/2021 e successiva Deli
Zona omogenea:	D2 (Zona Omogenea D)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 "Tessuto produttivo a destinazione mista - D2 (Zona Omogenea D)"
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	Stipulata il 08/09/2005 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 1859 trascritta il 06/10/2005 R.P. 6737/R.G. 10805
Obblighi derivanti:	cfr. paragrafo 4
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Cfr. CDU n. 325/6.2 rilasciato in data 09/01/2023

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Gli immobili che compongono il LOTTO 9 risultano conformi dal punto di vista urbanistico.



Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **IMMOBILE 1 - mapp. 967 subalterni 20 e 59**

Il Lotto 9 in esame è ubicato nel blocco "B" centrale ed è costituito da un'unità immobiliare posta a piano primo censita con il sub 20, ed un posto auto ubicato nell'autorimessa interrata.

L'immobile a piano primo, a cui si accede da piano terra tramite il vano scala e disimpegno condominiale, è composto da ingresso, due locali ad uso ufficio (il più piccolo dei quali risulta provvisto di piccolo lavamani), un servizio igienico (dotato wc e bidet) con relativo antibagno e lavabo e un terrazzo in cui risulta collocata la pompa di calore per la climatizzazione degli ambienti. Una scala a chiocciola autoportante (con struttura in elementi metallici e lignei) consente di raggiungere il sottotetto suddiviso internamente da partizioni interne in muratura, dotato di lucernari e finestre scorrevoli poste sul lato con altezza inferiore (Sud-Ovest) e, analogamente al piano inferiore, provvisto di splitter interni per la climatizzazione del locale. Anche questo piano è dotato di un piccolo terrazzo.

Il posto auto censito con il subalterno 59 (individuato sul posto con il numero 55) è dotato di archetto anti sosta, e risulta ubicato nell'autorimessa interrata (dotata di pavimento in cls "elicotterato") accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "B", censito con il sub 134 (BCNC). Si precisa inoltre che nel LOTTO si intende ricompresa altresì una quota di comproprietà sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni, quali per legge, uso, destinazione e regolamento di condominio.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **143,00**

È posto al piano: 1-2 (relativamente al sub 20) e S1 (relativamente al posto auto censito con il sub 59)

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via XXXXXXXX snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 3 (a piano primo)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: In generale l'immobile si presenta in uno stato di conservazione sufficiente per quanto riguarda il piano primo mentre le numerose infiltrazioni provenienti dalla copertura (in particolare si rileva un problema di tenuta all'acqua dei lucernari) rendono il livello sottotetto bisognoso di un intervento di riqualificazione (cfr. All. 4 documentazione fotografica).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a capanna materiale: latero-cemento condizioni: non rilevate Note: Copertura in laterizio
Solai	tipologia: di tipo prefabbricato condizioni: non rilevate
Strutture verticali	materiale: di tipo prefabbricato condizioni: non rilevate

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti



Pareti esterne

materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** coibentazione: **non rilevata** rivestimento: **intonaco** condizioni: **sufficienti****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Note	Certificato di Prevenzione Incendi prot.0001788 rilasciato in data 12 febbraio 2010 dal Ministero dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Massa Carrara relativamente all'autorimessa (citato nell'atto di compravendita Notaio Meucci del 22/09/2011 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8501)

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Varie:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La determinazione della consistenza degli immobili è stata effettuata stimando la loro superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico di dettaglio integrato con le planimetrie catastali e le tavole relative ai titoli edilizi rilasciati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Sub 20 - Ufficio -piano primo	superf. esterna lorda	52,90	1,00	52,90
Sub 20 - Balcone - piano primo	superf. esterna lorda	8,40	0,30	2,52
Sub 20 - Ufficio - sottotetto	superf. esterna lorda	79,40	0,50	39,70
Sub 20 - Portico-piano sottotetto	superf. esterna lorda	2,30	0,50	1,15
		143,00		96,27

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: D1

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Ufficio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Accessori

IMMOBILE 1 - mapp. 967 subal-

terni 20 e 59 Identificato al n. Mapp. 967 sub 59 F. 16 N.C.E.U.

1. Posto auto Posto al piano Seminterrato

Composto da n. 1 posto auto

Sviluppa una superficie complessiva di circa 16 mq mq

Destinazione urbanistica: Direzionale, commerciale

Valore a corpo: **€ 10.000,00**

Note: Il posto auto censito con il subalterno 59 (individuato sul posto con il numero 55) è dotato di archetto anti sosta, e risulta ubicato nell'autorimessa interrata (dotata di pavimento in cls "elicotterato") accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "B", censito con il sub 134 (BCNC). Si precisa che detto parcheggio pertinenziale risulta univocamente individuati sia dalla segnaletica orizzontale che da specifica indicazione numerica apposta sul muro perimetrale. Per l'esattezza, comunque, si



segnala che la linea di demarcazione tra il suddetto posto auto e la corsia di manovra (così come rilevata sui luoghi) risulta spostata verso quest'ultima di circa 30 cm (ovvero in allineamento con i pilastri presenti a tale livello interrato). Conseguentemente, la profondità del posto auto così delineato risulterebbe maggiore di circa 30 cm rispetto a quella indicata sia nella planimetria catastale che nelle tavole del progetto autorizzato con DIA n. 10283 del 15-09-2010 (quest'ultima pari a circa 5,70 m).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato degli immobili sopra descritti, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita.

La stima del "Valore complessivo intero" degli Immobili che compongono il LOTTO, è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in esame.

Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché le dotazioni impiantistiche, le finiture, lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, la presenza delle relative aree di pertinenza e del garage interrato comunicante attraverso il vano scala con l'unità immobiliare posta al piano primo, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce (Periferica/COLLINA - EX CENTRO) e Microzona Catastali (n.3), e per destinazione direzionale i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Carrara;

Ufficio tecnico di Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Massa Carrara (MS);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La zona di riferimento si colloca in:

- Provincia di Massa Carrara;
- Comune di Montignoso;
- Fascia/zona: Periferica/COLLINA - EX CENTRO
- Codice di zona: D1;
- Microzona catastale n.: 3;
- Tipologia prevalente: residenziale;

Per destinazione DIREZIONALE, nel semestre 1 del 2022, si individuano per tipologia di "UFFICI", un valore di mercato minimo di €/mq 1100 e uno massimo di €/mq 1800 (valore medio €/mq 1450);

Tutti i valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato conservativo NORMALE degli immobili. Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato per gli Immobili di cui al presente LOTTO 9 quello di seguito indicato: €/mq 2000;

Altre fonti di informazione: Siti internet, studi tecnici e notarili di zona.



8.3 Valutazione corpi:

IMMOBILE 1 - mapp. 967 subalterni 20 e 59. Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 192.540,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sub 20 - Ufficio -piano primo	52,90	€ 2.000,00	€ 105.800,00
Sub 20 - Balcone -piano primo	2,52	€ 2.000,00	€ 5.040,00
Sub 20 - Ufficio - sotto-tetto	39,70	€ 2.000,00	€ 79.400,00
Sub 20 - Portico-piano sottotetto	1,15	€ 2.000,00	€ 2.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 192.540,00
Valore corpo			€ 192.540,00
Valore Accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 202.540,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 202.540,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
IMMOBILE 1 - mapp. 967 subalterni 20 e 59	Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto	96,27	€ 202.540,00	€ 202.540,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 30.381,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.800,00

Quota parte delle spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita - Cfr. Paragrafo 5 € 92,64

Quota parte delle indennità pregresse di occupazione senza titolo delle aree demaniali e dell'imposta regionale sulle concessioni - Cfr. Paragrafo 5 € 305,27

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

- **IMMOBILE 1 - mapp. 967 subalterni 20 e 59**

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- **IMMOBILE 1 - mapp. 967 subalterni 20 e 59**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 92,64

Come illustrato nella tabella di cui all'Allegato 16 (a cui si rimanda integralmente) relativamente agli immobili che compongono il Lotto 9, il residuo da pagare per le annualità 2021 e 2022 è pari a 92,64 €



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui
si trova: € 164.961,09

Arr. € 165.000,00



Lotto: 10 - mapp. 967 subalterni 21, 110 e 111

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Immobili mapp. 967 subalterni 21, 110 e 111.

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: XXXXXXXX, XXXXXXXX

Note: Ufficio disposto a piano primo e secondo (sub 21), e n. 2 posti auto pertinenziali ubicati nell'autorimessa interrata (sub. 110 e 111)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio 16, particella 967, subalterno 21, indirizzo XXXXXXXX, piano 1-2, comune Montignoso, categoria A/10, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 72 mq, rendita € 1.402,18

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Gli Immobili censiti al NCEU nel Foglio 16 mappale 967 tutti i subalterni oggetto della procedura derivano dagli immobili censiti come di seguito precisato:

Foglio 16 Particella 371 Subalterno 3 – unità soppressa a seguito della pratica di VARIAZIONE del 02/11/2010 Prot. n. MS0111620 in atti dal 02/11/2010 con causale DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE (n. 8902.1/2010) (Cfr. All. 2 visure – visura Mapp. 967 sub 12);

Foglio 16 Particella 371 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 371 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 372 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 372 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 598 unità soppressa a seguito della pratica di VARIAZIONE del 02/05/2006 Prot. n. MS0026069 in atti dal 02/05/2006 con causale DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1966.1/2006) (Cfr. All. 2 visure – visura Mapp. 371 sub 3).

Gli immobili censiti al NCEU al Foglio 16 mappale 967 tutti i subalterni oggetto della procedura sono stati costruiti sull'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 16 mappale 967.

L'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 16 mappale 967 deriva dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009.

Si precisa inoltre che:

- il terreno censito al Foglio 16 mappale 730 deriva dal mappale 703;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 957 deriva dal mappale 101 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 958 deriva dal mappale 1181 Foglio 17, ex mappale 985 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 959 deriva dal mappale 1183 Foglio 17, ex mappale 985 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 961 deriva dal mappale 1187 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 962 deriva dal mappale 1192 Foglio 17; ex mappale 983 Foglio 17, già mappale 567 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 963 deriva dal mappale 729 Foglio 16; ex particella Foglio 16b mappale 703;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 965 deriva dal mappale 960 Foglio 16, ex mappale 1185 Foglio 17;
- Il mappale 371 del Foglio 16 deriva dal frazionamento e fusione dell'originario mappale 371 e dei mappali 823 (già 731/a), 372, 812 (già 598/n), 819 (già 349/c) 822(già 351/c) in forza di frazionamento approvato in data 22/09/2005, protocollo n. MS0048923;



- i mappali 729, 730 e 731 del Foglio 16 derivano dal mappale 703, in forza di frazionamento in data 4/08/2005 n. 44121.1/2005, in atti dal 4/05/2005, prot. n. MS0044121;
- i mappali 1181, 1183 e 1185 del Foglio 17 derivano dal mappale 985 in forza di frazionamento in data 4/08/2005 n. 44130.1/2005 in atti dal 4/08/2005, prot. MS0044130;
- Il mappale 1192 del Foglio 17 deriva dal mappale 983 in forza del frazionamento in data 19/09/2005 n. 52949.1/2005 in atti dal 19/09/2005 prot. n. 52949.1/2005 in atti dal 19/09/2005 prot. n. MS0052949. (Cfr. All. 10 – Certificazione notarile).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Est sub 143 (altra proprietà) e parte corridoio censito al sub 137 (Bene Comune Non Censibile ai sub da 15 a 21 e 143), lato Sud-Est sub 20 (immobile di cui al LOTTO 9, stessa proprietà), lati Sud-Ovest e Nord-Ovest aria su corte comune.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **110**, indirizzo XXXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, superficie 21 mq, rendita € 50,97

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest, sub 111 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 10), lato Nord-Est e Sud-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **111**, indirizzo XXXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, superficie 21 mq, rendita € 50,97

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest, sub 112 (posto auto stessa proprietà, LOTTO 1), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 111 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 10) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Note sulla conformità catastale: Gli immobili che compongono il LOTTO 10 risultano conformi catastalmente. I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare pignorato si colloca nell'area denominata ex Tassara (dalla denominazione della Cava dismessa dalla quale si estraeva materiale inerte per edilizia), in quella striscia di territorio racchiusa tra la Strada Statale S1 Aurelia a Sud-Ovest, la fascia collinare a Nord-Est e l'alveo del Fosso Ginese, che lambisce l'area lungo il suo perimetro Nord Ovest e Sud Ovest (parallelamente alla viabilità pubblica). I beni staggiti fanno parte del comparto edificatorio denominato "47R" a destinazione mista produttiva, espositiva, commerciale – direzionale e costituiscono la quasi totalità del Lotto n. 10 (di cui al P.O.C. approvato in data 23/07/2003 con delibera n. 201 e successiva variante) realizzato nell'ambito dell'intervento edilizio autorizzato con P.d.C. n 2433 del 22/09/2005. Il compendio staggito, a destinazione commerciale e direzionale, è collocato in fregio alla viabilità pubblica ed è composto da tre corpi di fabbrica denominati A, B e C sviluppati su quattro livelli di cui tre fuori terra, con un'ampia corte comune caratterizzata da aree a parcheggio



realizzate con blocchetti in cls prefabbricati marciapiedi e scale pavimentati in klinker che consentono l'accesso al fabbricato. A piano terra, rialzato di circa 0.90 m rispetto al piano di campagna, si collocano i beni a destinazione commerciale (attualmente sono individuabili n. 5 attività), al piano superiore si sviluppano gli uffici e a quello interrato è presente l'autorimessa, realizzata ai sensi della L. 122 del 1989 come meglio di seguito descritto. Il blocco C (posto ad Est) è composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 15 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dalle pertinenze esterne, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari ognuna dotata di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. Il blocco B centrale è il più piccolo ed è anch'esso composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 8 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Analogamente al blocco C ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dal marciapiede perimetrale al fabbricato, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari dotate di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. Il blocco A, posto nell'estremità Ovest presenta caratteristiche distributive e dimensionali analoghe a quelle del blocco C (ad esso speculare). Anch'esso a piano terra è caratterizzato da locali a destinazione commerciale mentre a piano primo, al quale si accede mediante atrio comune con relativo vano scala e ascensore, le previste unità immobiliari destinate ad ufficio autorizzate e raggiungibili mediante disimpegno di collegamento, ad oggi risultano ancora allo stato grezzo. Le stesse risultano infatti ancora carenti di finiture ed impianti tanto da non consentirne l'accatastamento definitivo. Ad oggi risultano presenti esclusivamente le pareti di separazione tra le singole unità e quelle che, al loro interno, definiscono i servizi igienici. Mancando anche le scale di collegamento ai rispettivi sottotetti gli stessi, attualmente non risultano accessibili.

Ogni unità immobiliare finita risulta indipendente sia dal punto di vista funzionale che impiantistico, infatti ognuna di esse risulta dotata di autonomo impianto di climatizzazione con pompa di calore elettrica. Dai tre vani scala si può raggiungere direttamente l'autorimessa interrata che si sviluppa sotto il sedime del fabbricato e del marciapiede rialzato di pertinenza e che risulta composta da n. 95 posti auto (87 dei quali compresi tra gli immobili staggiti) raggiungibili da una corsia di manovra larga circa 7 m e a cui si accede tramite due rampe carrabili poste sui 2 lati corti opposti del fabbricato e che consentono di raggiungere l'area di manovra comune esterna, posta al livello superiore (quota strada). Attualmente i varchi di accesso a tale livello risultano sbarrati da pannelli in legno e pertanto sono inutilizzabili.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Marina di Massa, Carrara, Forte dei Marmi, Pietrasanta.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, litorale marino, cave di marmo, colline del Candia.

Attrazioni storiche: Centri storici di Carrara e Massa, Museo civico del Marmo a Carrara, castello Malaspina a Massa, castello Aghinolfi di Montignoso.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A12 - Svincolo Autostradale Massa 10 km,
Linea ferroviaria con stazione Massa centro 4 km,
Trasporto pubblico linea bus 0 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero



Note: Durante il primo accesso agli immobili, avvenuto in data 13/02/2020 alla presenza del Custode Giudiziario Dott. Roberto SERAFINI, il Dott. XXXXXXX amministratore della Società .XXXXXXX, residente in Massa (MS) Via XXXXXX n. 8 con C.F. XXXXXXX ha dichiarato e sottoscritto nel relativo verbale che: "alcuni immobili risultano locati a terzi e l'amministratore Dott. XXXXXXX dichiara che fornirà copia di tutti i contratti locativi. Lo stesso amministratore sottolinea che la maggior parte delle unità risultano libere e non locate." Lo scrivente C.T.U. ritiene utile precisare che, a seguito di formale richiesta presentata con Prot. 602 del 05-01-2023 presso l'Agenzia delle Entrate, con cui si richiedeva l'esistenza di contratti di affitto sui beni oggetto della presente procedura, lo stesso Ente con comunicazione ricevuta il 10/02/2023 a mezzo P.E.C. precisava che relativamente ai beni che costituiscono il presente Lotto 10 non risultavano contratti di locazione registrati. Ciò premesso, lo scrivente può affermare che i beni che costituiscono il Lotto 10, ovvero i subalterni 21, 110 e 111 risultano liberi e lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo dava conferma di ciò, precisando inoltre che gli oggetti e arredi presenti nel locale non risultano oggetto di pignoramento. (cfr. Allegati 4 e 11)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 08/05/2008 ai nn. 7948/1803; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 23/05/2008 ai nn. **R.G.5500/R.P.3632**;

La sopradescritta formalità ovvero ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato il 08-05-2008 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 23-05-2008 R.P. 3632/R.G. 5500 sui beni di seguito elencati ubicati in Via XXXXXXX e censiti nel N.C.E.U.:

Unità negoziale 1

- 1) F. 16, mapp. 598 sub 2, fabbricato;

Unità negoziale 2

- 1) F. 16, mapp. 860 fabbricato in corso di costruzione;
- 2) F. 16, mapp. 831, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 3) F. 16, mapp. 832, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 4) F. 16, mapp. 858, sub 1, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 5) F. 16, mapp. 858, sub 2, mapp. 859, sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 6) F. 16, mapp. 862, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 7) F. 16, mapp. 836, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 8) F. 16, mapp. 840, sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 9) F. 16, mapp. 841, sub 1, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 10) F. 16, mapp. 888, EU - ENTE URBANO, consistenza //;



- 11) F. 16, mapp. 844, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 12) F. 12, mapp. 325, F16 mapp. 868, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 13) F. 12, mapp. 324, F16 mapp. 865, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 14) F. 12, mapp. 322, F. 12, mapp. 323, F16 mapp. 864, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 15) N.C.T. F. 12, mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare

Unità negoziale 3

- 1) F. 16, mapp. 871 sub 2 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 4

- 1) F. 16, mapp. 845, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 846, EU - ENTE URBANO, consistenza //;

Unità negoziale 5

- 1) F. 16, mapp. 852, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 851, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 870 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 4) N.C.T. F. 12, mapp. 320, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare

Unità negoziale 6

- 1) F. 16, mapp. 371 SUB 3, FABBRICATO, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 729, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 77 are;
- 4) N.C.T. F. 16, mapp. 730, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 82 are;
- 5) N.C.T. F. 17, mapp. 1183, TERRENO, consistenza 2 ettari 84 are;
- 6) N.C.T. F. 17, mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 ettari 37 are;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 8) N.C.T. F. 17, mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 ettari 11 are;

Unità negoziale 7

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 839 sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 842, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 887, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 8

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 834, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 861, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 9

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 866, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 850, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 10

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 863, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 838, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 11

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 869, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 relativamente alle unità negoziali n. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, e per l'intero diritto di proprietà superficaria 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 3, contro i seguenti soggetti:

Soggetto n. 1: XXXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXXX Relativamente



all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;
 Soggetto n. 2: XXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;
 Soggetto n. 3: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;
 Soggetto n. 4: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX - Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
 - Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3;
 Soggetto n. 5: XXXXXXX. Sede CARRARA (MS) Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 10 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;
 Soggetto n. 6: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2;
 Soggetto n. 7: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 -
 Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 -
 Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA Per la quota di 1/1
 - Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/3 -
 Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2.
 Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 09/05/2008 ai nn. 7948/1803; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 30/06/2008 ai nn. **R.G.6974/R.P.4612;**

La sopradescritta formalità ovvero ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato il 09-05-2008 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 23-05-2008 R.P. 3632/R.G. 5500 (sui medesimi beni e soggetti a favore e contro) *“a rettifica della precedente nota di trascrizione (ovvero del 23/05/2008 - Registro Particolare 3632 Registro Generale 5500) nella quale è stata erroneamente indicata la data (n.d.r. 08-05-2008 anziché la data corretta 09-05-2008) dell'atto cui si riferisce il numero di repertorio, fermi ed integri rimanendo tutti gli altri patti e condizioni contenuti nell'atto in oggetto”*. (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

- Descrizione onere: 1 - CONVENZIONE EDILIZIA; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 08/09/2005 ai nn. 1859; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 06/10/2005 ai nn. **R.G.10805/R.P.6737;**

La sopradescritta formalità ovvero CONVENZIONE EDILIZIA stipulata il 08/09/2005 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 1859 risulta trascritta il 06/10/2005 R.P. 6737/R.G. 10805 sui beni di seguito elencati ubicati in XXXXXXX internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, 372, 598/P, 349, 350, 351, 703/P, FOGLIO. 17 mappali 983, 985, 101, Foglio 12 mappali 82/P, 83/P, 138/P, a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 contro i seguenti soggetti: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: MODIFICA A CONVENZIONE;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 27/10/2009 ai nn. 8764/2344; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **26/11/2009** ai nn. **RG 12170/RP 8435;**

La sopradescritta formalità ovvero MODIFICA A CONVENZIONE stipulato il 27-10-2009 a



rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 26-11-2009 R.P. 8435/R.G. 12170 sui beni di seguito elencati ubicati in XXXXXXXX internamente alla XXXXXXXX e censiti nel N.C.E.U.:

Unità negoziale 1

- 1) F. 16, mapp. 844, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 888, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 840, sub 2, e, mapp. 841, sub 2, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza //;

Unità negoziale 2

- 1) F. 16, mapp. 325, F16 mapp. 867 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 3

- 1) F. 16, mapp. 813, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 814, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 815, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 4) F. 16, mapp. 816, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 5) F. 16, mapp. 826, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 6) F. 16, mapp. 598, F2 - UNITÀ COLLABENTI, consistenza //;
- 7) F. 16, mapp. 832, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 8) F. 16, mapp. 867 sub 1, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 9) F. 16, mapp. 858 sub 2, e mapp. 858 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 10) F. 16, mapp. 810, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 11) F. 16, mapp. 865, sub 1, e f. 12 mapp. 324, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 12) N.C.T. F17, mapp. 1184, TERRENO, consistenza 1 are 9 centiare;
- 13) N.C.T. F12, mapp. 304, TERRENO, consistenza 50 centiare;
- 14) N.C.T. F12, mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare;

Unità negoziale 4

- 1) F. 16, mapp. 845, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 846, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 5

- 1) F. 16, mapp. 371 sub 3, F2 - UNITÀ COLLABENTI, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 729, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 77 are;
- 4) N.C.T. F. 16, mapp. 730, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 82 are;
- 5) N.C.T. F. 17, mapp. 1183, TERRENO, consistenza 2 ettari 84 are;
- 6) N.C.T. F. 17, mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 ettari 37 are;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 8) N.C.T. F. 17, mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 ettari 11 are;

Unità negoziale 6

- 1) F. 16, mapp. 869, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 7

- 1) F. 16, mapp. 851, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 852, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 870, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 4) F. 17, mapp. 1194, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare;
- 5) F. 12, mapp. 320, TERRENO, consistenza 6 are 66 centiare

Unità negoziale 8

- 1) F. 16, mapp. 860, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 858, sub 1, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 831, F1 - AREA URBANA, consistenza //;



Unità negoziale 9

- 1) F. 16, mapp. 871 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza //;

Unità negoziale 10

- 1) F. 16, mapp. 834, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 861 sub 1, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 861 sub 9, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2,5 vani;
- 4) F. 16, mapp. 861 sub 10, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 5) F. 16, mapp. 861 sub 11, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 6) F. 16, mapp. 861 sub 12, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 4 vani;
- 7) F. 16, mapp. 861 sub 13, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 4 vani;
- 8) F. 16, mapp. 861 sub 14, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 9) F. 16, mapp. 861 sub 15, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 10) F. 16, mapp. 861 sub 16, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2,5 vani;

Unità negoziale 11

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 19, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 12

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 21, C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 18 mq;
- 2) F. 16, mapp. 861 sub 22, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 154 mq;
- 3) F. 16, mapp. 861 sub 23, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 13

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 20, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 18 mq;

Unità negoziale 14

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 18, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 18 mq;

Unità negoziale 15

- 1) F. 16, mapp. 862, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 836, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 16

- 1) F. 16, mapp. 863, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 838, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 17

- 1) F. 16, mapp. 842, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 887, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 839, sub 2, e, mapp. 841, sub 2, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza //;

Unità negoziale 18

- 1) F. 16, mapp. 850, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 866 sub 2 C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 30 mq //;
- 3) F. 16, mapp. 866 sub 3 D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 158 mq //;
- 4) F. 16, mapp. 866 sub 2, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 158 mq //;

Unità negoziale 19

- 1) F. 16, mapp. 866 sub 4, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 20

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 4 D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 861 sub 17, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 30 mq //;

Unità negoziale 21



- 1) F. 16, mapp. 861 sub 6, E - ENTE COMUNE, consistenza //;
 Unità negoziale 22
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 6, E - ENTE COMUNE, consistenza //;
 Unità negoziale 23
- 1) F. 12, mapp. 322 e 323, F. 16, mapp. 864, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza;
 2) F. 16, mapp. 868, F. 12, mapp. 325, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 relativamente alle unità negoziali n. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 2, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 23, 1, 11, 19, 21 e 22, e per l'intero diritto di proprietà superficaria 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 9, contro i seguenti soggetti:

- Soggetto n. 7: XXXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXXX:
 - Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
 - Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;
- Soggetto n. 2: XXXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXXX:
 - Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Soggetto n. 3: XXXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1
 - Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2
- Soggetto n. 4: XXXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1
 - Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1
- Soggetto n. 5: XXXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.10 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
 - Relativamente all'unità negoziale n.11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;
 - Relativamente all'unità negoziale n.21 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;
 - Relativamente all'unità negoziale n.22 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;
- Soggetto n. 6: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n. 12 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO
 - Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO
- Soggetto n. 7: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n. 13 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO
 - Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO
- Soggetto n. 8: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n. 14 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO
 - Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO
- Soggetto n. 9: XXXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.15 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Soggetto n. 10: XXXXXXXX. Sede CARRARA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.16 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Soggetto n. 11: XXXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.17 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Soggetto n. 12: XXXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.18 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
 - Relativamente all'unità negoziale n.19 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di -;
 - Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;



Soggetto n. 13: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 20 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI

- Relativamente all'unità negoziale n. 21 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 14: XXXXXXXX. Sede SIENA (SI) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.23 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

- Relativamente all'unità negoziale n.7 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2;

- Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;

- Relativamente all'unità negoziale n.2 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 15: XXXXXXXX. Sede BOLOGNA (BO) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: 1) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7589/1579; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. **R.G.13326/R.P.8256;**

La sopradescritta formalità ovvero COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO stipulata il 05/11/2007 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 7589/1579 risulta trascritta il 09/11/2007 R.P. 8256/R.G. 13326 sui beni di seguito elencati ubicati internamente alla XXXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, N.C.E.U. (fondo servente) Foglio 16 mappali 598 sub 2, 831, 832, 836, 838, 842, 843, 844, 845, 846, 850, 851, 852, 860, 863, 839, 840, 841, 864 graffato ai mappali 322 Foglio 12, e 323 Foglio 12, Foglio 16 mappale 865 graffato al mappale 324 Foglio 12, Foglio 16 mappale 866, 867 sub 1, 867 sub 2, 869, Foglio 16 mappale 868 graffato al mappale 325 Foglio 12, Foglio 16 mappali 858 sub 1, 858 sub 2 graffato al mappale 859 sub 2, Foglio 16 mappale 870, 862, 810, 871 sub 2, N.C.T. Foglio 11 mappali 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 320 (fondi dominanti) a favore di XXXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXXX e di XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX per il diritto servitù di passaggio pedonale e carrabile contro XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: 2) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7589/1579; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. R.G.13327/R.P.8257;

La sopradescritta formalità ovvero COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO stipulata il 05/11/2007 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 7589/1579 risulta trascritta il 09/11/2007 R.P. 8257/R.G. 13327 sui beni di seguito elencati ubicati internamente alla XXXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, N.C.E.U. (fondo servente) Foglio 16 mappali 831, 834, 861, 598 sub 2, 831, 832, 836, 838, 842, 843, 844, 845, 846, 850, 851, 852, 860, 863, 839, 840, 841 sub 1, 864, graffata con le particelle 322 e 323 del foglio 12, Foglio 16 mappale 865, graffata con la particella 324 del foglio 12, Foglio 16 mappale 866, 867 sub 1, 867 sub 2, 869, Foglio 16 mappale 868, graffato con la mappale 325 del foglio 12, 858 sub 1, 858, subalterno 2, graffato con la mappale 859, subalterno 2, mappale 870, 862, 810, 871 sub 2, N.C.T. Foglio 12 mappali 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 320 (fondi dominanti), a favore di XXXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXXX e di XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX per il diritto servitù di passaggio tubazioni interrate contro XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX.



Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

1) **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXX contro, XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) C.F. XXXXXXX;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 12/10/2006 ai nn. 6693/1023; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 20/10/2006 ai nn. **R.G.13558/R.P.2555**;

Note:

Ipoteca in favore di XXXXXXX, con sede in Lucca (LU), C.F. XXXXXXX, domicilio ipotecario eletto XXXXXXX, contro XXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di Montignoso (MS) in XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato;
- 2) mapp. 598 sub 1, fabbricato;
- 3) mapp. 808, fabbricato;

e nel N.C.T. al Foglio 16:

- 4) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 5) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;
- 6) mapp. 598, EU - ENTE URBANO, consistenza 29 are 32 centiare;
- 7) mapp. 802, EU - ENTE URBANO, consistenza 68 centiare;
- 8) mapp. 803, EU - ENTE URBANO, consistenza 63 are 23 centiare;
- 9) mapp. 804, EU - ENTE URBANO, consistenza 8 are;
- 10) mapp. 805, EU - ENTE URBANO, consistenza 75 are 38 centiare;
- 11) mapp. 806, EU - ENTE URBANO, consistenza 30 are 2 centiare;
- 12) mapp. 807, EU - ENTE URBANO, consistenza 13 are 67 centiare;
- 13) mapp. 808, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 13 are 95 centiare;
- 14) mapp. 809, EU - ENTE URBANO, consistenza 11 are 67 centiare;
- 15) mapp. 810, EU - ENTE URBANO, consistenza 25 centiare;
- 16) mapp. 811, EU - ENTE URBANO, consistenza 6 are 46 centiare;
- 17) mapp. 813, EU - ENTE URBANO, consistenza 9 centiare;
- 18) mapp. 814, EU - ENTE URBANO, consistenza 2 centiare;
- 19) mapp. 815, EU - ENTE URBANO, consistenza 5 centiare;
- 20) mapp. 816, EU - ENTE URBANO, consistenza 16 centiare;
- 21) mapp. 826, TERRENO, consistenza 1 are 99 centiare;

al Foglio 17:

- 22) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 23) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 24) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 25) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;
- 26) mapp. 1182, TERRENO, consistenza 64 centiare;
- 27) mapp. 1184, TERRENO, consistenza 1 are 9 centiare;
- 28) mapp. 1186, TERRENO, consistenza 2 are 49 centiare;
- 29) mapp. 1193, TERRENO, consistenza 5 are 68 centiare;
- 30) mapp. 1194, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare;

al Foglio 12:

- 31) mapp. 301, TERRENO, consistenza 7 are 30 centiare;
- 32) mapp. 302, TERRENO, consistenza 4 are;
- 33) mapp. 303, TERRENO, consistenza 16 are 93 centiare;
- 34) mapp. 304, TERRENO, consistenza 50 centiare;
- 35) mapp. 305, TERRENO, consistenza 4 ettari 50 are;



- 36) mapp. 306, TERRENO, consistenza 2 are 30 centiare;
- 37) mapp. 307, TERRENO, consistenza 3 are 80 centiare;
- 38) mapp. 308, TERRENO, consistenza 14 are 24 centiare;
- 39) mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare;
- 40) mapp. 310, TERRENO, consistenza 3 ettari 42 are 60 centiare;
- 41) mapp. 311, TERRENO, consistenza 9 centiare;
- 42) mapp. 312, TERRENO, consistenza 19 are 95 centiare;
- 43) mapp. 313, TERRENO, consistenza 1 centiare;

dai quali traggono origine i beni oggetto della procedura individuati nei Lotti da 1 a 23.
 Importo ipoteca: € 14.000.000,00, importo capitale: € 7.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.864%, durata 13 anni (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

A margine della sopracitata iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- 1a) con ANNOTAZIONE presentata il 24/01/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 160 Registro generale n. 971 mediante atto dal Notaio VILLARI Marzio in Seravezza (LU) del 19/09/2007 n. rep. 47787/9442, vengono liberati dalla sopracitata formalità Numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006 i seguenti beni censiti al NCEU al F. 16 mapp. 861 Fabbricato in corso di costruzione e mapp. 834 ente urbano. Valore degli immobili liberati € 640.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)
- 1b) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro Particolare 297 Registro Generale 1634, mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007 n. rep. 7588/1578, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) internamente alla XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:
- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato in corso di costruzione;
e nel N.C.T. al Foglio 16:
 - 2) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
 - 3) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;
al Foglio 17:
 - 4) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
 - 5) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
 - 6) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
 - 7) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;
- Valore degli immobili liberati € 3.500.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)
- 1c) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 298 Registro generale n. 1635 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007 n. rep. 7591/1581, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX e ivi censito nel N.C.E.U., F. 16 mappali 863 (fabbricato in corso di costruzione) e 838 (ente urbano). Valore degli immobili liberati € 493.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)
- 1d) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 299 Registro generale n. 1636 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/11/2007 n. rep. 7594/1584, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 869 (fabbricato in corso di costruzione) e 870 (fabbricato in corso di costruzione), 852 (ente urbano) e nel N.C.T., F. 16 mappali 851, 1194 e 320. Valore degli immobili liberati € 471.500,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);



1e) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 300 Registro generale n. 1637 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/11/2007 n. rep. 7597/1587, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 866 (fabbricato in corso di costruzione), 850 (ente urbano), 845 (ente urbano), 846 (ente urbano), Valore degli immobili liberati € 570.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1f) con ANNOTAZIONE presentata il 08/07/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1032 Registro generale n. 7273 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 21/02/2008 n. rep. 7819/1720, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 839 (fabbricato in corso di costruzione), 842 (ente urbano) e 887 (ente urbano). Valore degli immobili liberati € 610.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1g) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1716 Registro generale n. 12958 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2008 n. rep. 8099/1898, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 598 sub 2, 807, 813, 814, 815, 816, 826, 810, 871 sub 1, 867 sub 1, 803, 806, 809. 811, 858 sub 2 graffato al mappale 859 sub 2, 832 871 sub 2 e nel N.C.T. F.17 mappali 1184, 1182, 1186, 1193, F. 12 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 308, 306, 302, 311 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

1h) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA Registro particolare n. 1717 Registro generale n. 12959 mediante atto notarile del Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2008 n. rep. 8099/1898, per frazionamento in quota (formalità di riferimento numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006):

- frazione € 2.050.000,00 (capitale € 1.025.000,00) F. 16 mappali 862, 836;
- frazione € 620.000,00 (capitale € 310.000,00) F. 16 mappali 840, 888;
- frazione € 1.304.000,00 (capitale € 652.000,00) F. 16 mappali 841, 844;
- frazione € 440.134,02 (capitale € 220.067,01) F. 16 mappali 865 graffato al mappale 324 F. 12;
- frazione € 470.000,00 (capitale € 235.000,00) F. 16 mappali 864 graffato ai mappali 322 e 323 F. 12;
- frazione € 2.190.000,00 (capitale € 1.095.000,00) F. 16 mappale 868 graffato al mappale 325 F. 12, F. 16 mappale 867 sub 2;
- frazione € 2.000.000,00 (capitale € 1.000.000,00) F. 16 mappali 860, 831, 858 sub 1, 871 sub 2; (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

1i) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1719 Registro generale n. 12961 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 16/09/2008 n. rep. 8150/1931, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 840 sub 2, 888, 841 sub 1 e 844.

Valore degli immobili liberati € 1.924.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1l) con ANNOTAZIONE presentata il 20/01/2009 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 99 Registro generale n. 708 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 21/10/2008 n. rep. 8217/1966, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di



registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 862 e 836, Valore degli immobili liberati € 2.050.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1m) con ANNOTAZIONE presentata il 17/02/2010 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1554 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 27/03/2009 n. rep. 8435/2111, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 12 mappale 322 graffato ai mappali 323 F 12 e 864 F. 16, F16 mappali 867 sub 2 e 868, F. 12 mappale 325. Valore degli immobili liberati € 2.660.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1n) con ANNOTAZIONE presentata il 06/08/2014 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1554 con atto del Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 07/07/2014 n. rep. 11318/4143, viene trascritto atto aggiuntivo a contratto di mutuo ipotecario/fondario numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006 a favore di XXXXXXXX con sede in LUCCA (LU), Codice fiscale XXXXXXXX e contro XXXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXXX;

1o) con ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2017 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1045 Registro generale n. 7223 a mezzo di atto giudiziario del 23/06/2017 n. rep. 302/2017 vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXXX n. 77 ivi censiti rispettivamente nel N.C.E.U. F. 16 mapp. 860 e 871 sub 2 e nel N.C.T. al F. 16 mappale 858 sub 1 e F. 16 mappale 831 (ndr. correttamente censiti al NCEU)

- ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1187 Registro generale n. 9792 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1188 Registro generale n. 9793 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 12/09/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1340 Registro generale n. 10896 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 11/10/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1677 Registro generale n. 12068 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1717 Registro generale n. 12959 per FRAZIONAMENTO IN QUOTA

INTEGRAZIONE A CERTIFICAZIONE NOTARILE

1p) con ANNOTAZIONE presentata il 08/11/2022 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 944 Registro generale n. 11324 a mezzo di atto giudiziario del 23/09/2022 n. rep. 383 vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXXX n. 77 ivi censiti rispettivamente nel N.C.E.U. F.16 mappale 845, 846, 865 graffato al mappale 324 F. 12;

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXX. contro XXXXXXXX; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7590-1580; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. **R.G.13328/R.P.3113**; Note:

Ipoteca in favore di XXXXXXXX. con sede FIRENZE (FI) C.F. XXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto MONTIGNOSO, VIA ROMA N.77, contro XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di Montignoso (MS) internamente alla XXXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:



- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato in corso di costruzione;
e nel N.C.T. al Foglio 16;
- 2) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;
al Foglio 17:
- 4) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 5) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 6) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 7) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;

dai quali traggono origine i beni oggetto della procedura.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00, importo capitale: € 7.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.95%, durata 3 anni e 25 giorni.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

Con ANNOTAZIONE presentata il 13/06/2011 Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA presso il Registro particolare n. 744 Registro generale n. 5224 è stato modificato il contratto di mutuo edilizio

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di XXXXXXX contro XXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di UNEP DEL TRIBUNALE DI MASSA in data 08/03/2021 ai nn. 370/2021 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **17/03/2021** ai nn. R.G.2426/R.P.1944;

Con tale atto viene pignorato da parte di XXXXXXX, con sede in NAPOLI (NA), C.F. XXXXXX il diritto di piena ed esclusiva proprietà che la Società eseguita XXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX detiene sui beni oggetto della presente procedura ubicati nel Comune di Montignoso (MS), in XXXXXXX e oggetto della procedura individuati nei Lotti da 1 a 23 Nella relativa nota di trascrizione si precisa che "QUADRO A: l'atto di pignoramento immobiliare viene eseguito per un credito di euro 7.235.471,61 oltre interessi e spese. QUADRO C: XXXXXXX, attuale titolare del credito di XXXXXXX, elegge domicilio in Carrara (Ms), Viale XX Settembre 177/F2, presso l'Avv. XXXXXXX. (cfr. Allegato 13 – Nota di trascrizione).

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Cfr. Allegato 16.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 75,81.

Come illustrato nella tabella di cui all'Allegato 16 (a cui si rimanda integralmente) relativamente agli immobili che compongono il Lotto 10, il residuo da pagare per le annualità 2021 e 2022 è pari a 75,81 €

Millesimi di proprietà:

sub 21 10,33;

sub 110 0,15;

sub 111 0,15;

Per complessivi 10,63 millesimi



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Lo scrivente precisa che una parte del resede condominiale adibita a parcheggio comune all'interno della recinzione del complesso immobiliare, insiste su un tratto del corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina" di proprietà del Demanio Idrico Statale, e che, conseguentemente, da tale occupazione derivano oneri a carico del complesso edilizio in oggetto, ovvero oneri a cui, i vari condomini del medesimo complesso, dovranno farvi fronte pro-quota secondo le relative tabelle condominiali. Ai fini di una più corretta e approfondita comprensione di quanto qui evidenziato nonché delle ulteriori possibili connesse conseguenze, si rimanda integralmente alla specifica nota prodotta al riguardo dalla Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord (a firma del Dirigente del settore, Ing. Enzo Di Carlo), allegata alla presente (cfr. Allegato 18). La necessità che la suddetta nota venga correttamente compresa e soppesata, deriva proprio dalle ulteriori importanti evidenze che dalla stessa emergono, quali:

- L'avvenuto rilascio della autorizzazione idraulica n. 472 del 14/09/2006 da parte della Provincia di Massa Carrara, con la quale venivano assentiti, in linea idraulica, i lavori aventi ad oggetto la "rettificazione e la tombinatura" del sopra richiamato corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina";
- La mancata conclusione dell'iter concessorio delle medesime opere idrauliche di cui sopra, ovvero l'attuale occupazione senza titolo delle relative aree del Demanio Idrico;
- L'entità dell'indennità annua di occupazione delle stesse (quantificate pari a circa € 4.200,00 dalla stessa Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord, nell'ambito delle proprie preliminari valutazioni);
- La ragionevole prossima attivazione dei necessari e conseguenti provvedimenti di polizia idraulica (sanzioni e richiesta di ripristino dello stato dei luoghi) nonché il recupero delle indennità pregresse di occupazione senza titolo, queste ultime quantificate pari a circa 23.500 € (salvo interessi e sanzioni ed ulteriori verifiche sul posto);
- Ragionevole probabilità che, a seguito di ulteriori indagini/verifiche e a conclusione di apposito iter istruttorio portati avanti dal medesimo Settore, vengano richiesti/imposti interventi che riducano la lunghezza del tratto tombato con ripristino del corso d'acqua a cielo aperto, il tutto al fine di rendere compatibile i lavori di tombinatura già svolti (ovvero legittimati con la sopra richiamata autorizzazione idraulica) con le attuali norme vigenti l'uso dell'area di che trattasi di proprietà del Demanio.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Cfr. Allegato 16

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: XXXXXXX C.F. XXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **05/11/2007 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marvaso Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007, ai nn. 7589/1579; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **09/11/2007**, ai nn. **RG 13325/ RP 8255**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Soc. XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS), XXXXXXX ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 371, 729, 730, Foglio 17, particelle 1183, 101, 1192, 1185, 1181, e N.C.E.U. Foglio 16 particella 371 sub 3.



Nella nota di trascrizione viene riportato che " *le unità immobiliari in oggetto sono state vendute ed acquistate a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ben noto ed accettato dalla parte acquirente, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, con tutti gli annessi, diritti, obblighi, azioni, ragioni, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti, con particolare riguardo alla servitù attiva di passaggio pedonale e carrabile, di cui all'atto a rogito di notaio carlo cardì cigoli di carrara in data 19 febbraio 1999 rep.n.24973, debitamente registrato e trascritto a massa il 23 febbraio 1999 al n.955 di formalità; atto che la parte acquirente, ha dichiarato di ben conoscere ed al quale le parti fanno pieno riferimento intendendosi qui integralmente riportato e trascritto; nonché' con la comproprietà pro-quota degli spazi ed enti di natura comune e condominiale, quali risultano determinati dalla legge.*" (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: XXXXXXX C.F. XXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **14/10/2009 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio RICCETTI GIOVANNI in Livorno (LI), in data 14/10/2009, ai nn. 16997/10539; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **16/11/2009**, ai nn. **RG 11767/RP 8183**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato il XXXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Soc. XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS), loc. La Porta ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 732 e al Foglio 17, particelle 1187, 1188 e 1189.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Nella nota di trascrizione viene riportato che " *con l'atto che qui si trascrive, alle cui pattuizioni contenute e richiamate si fa espresso riferimento, i comparenti hanno anzitutto premesso, quale parte integrante e sostanziale dell'atto medesimo:*

1) in primo luogo, i comparsi XXXXXXX e XXXXXXX hanno dichiarato, con riferimento alla normativa in materia di dichiarazioni sostitutive, ed in particolare a quanto previsto dagli articoli 46 e 47 del d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000, consapevoli delle responsabilità e delle sanzioni penali stabilite dalla legge per le false attestazioni e le mendaci dichiarazioni, espressamente dichiarano:

g) di non aver subito condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;

b) di non essere stati interdetti o inabilitati;

c) di non aver in corso procedure per nessuno di tali stati;

d) che l'area di cui in appresso non ricade nel pubblico demanio marittimo, né sussistono rispetto ad essa vincoli di carattere storico, artistico, archeologico o paesaggistico-ambientale, e che pertanto detta area non è sottoposta a tutela ai sensi del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al decreto legislativo 490 del 29 ottobre 1999, ora sostituito dal decreto legislativo 42 del 22 gennaio 2004 e successive modificazioni;

2) che l'articolo 5 bis della legge 212 del primo agosto 2003, di conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 143 del 24 giugno 2003, testualmente prevede che "le porzioni di aree appartenenti al patrimonio e al XXXXXXX, escluso il demanio marittimo, che alla data di entrata in vigore del presente decreto risultino interessate dallo sconfinamento di opere eseguite entro il 31 dicembre 2002 su fondi attigui di proprietà altrui, in forza di licenze o concessioni edilizie o altri titoli



legittimanti tali opere, e comunque sia quelle divenute area di pertinenza, sia quelle interne a strumenti urbanistici vigenti, sono alienate a cura della filiale dell'Agenzia del Demanio territorialmente competente mediante vendita diretta in favore del soggetto legittimato che ne faccia richiesta";

3) che la norma in questione detta tempi e modalità inerenti alla detta procedura di regolarizzazione;

4) che lo stato è proprietario di una striscia di terreno ubicata nel comune di Montignoso (MS), e rappresentata al vigente catasto terreni del suddetto comune al foglio 16, dalla particella 732, ed al foglio 17 dalle particelle 1187, 1188 e 1189, come meglio indicato in appresso;

5) che tale area risulta pertinenza, in quanto inserita all'interno della recinzione di tale immobile, del complesso edilizio in corso di costruzione su di un'area rappresentata al vigente catasto terreni del Comune di Montignoso al foglio 16, particelle 371 (ente urbano, di are 66 e centiare 03, senza redditi), 729 (relitto di strada, di are 01 e centiare 77, senza redditi), 730 (relitto di strada, di are 01 e centiare 82, senza redditi), ed al foglio 17, particelle 101 (incolto produttivo di classe unica, di are 04 e centiare 37, reddito dominicale euro 0,07 e reddito agrario euro 0,02), 1181 (pascolo di classe unica, di are 02 e centiare 11, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,03), 1183 (pascolo di classe unica, di are 02 e centiare 84, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,04), 1185 (pascolo di classe unica, di are 01 e centiare 57, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,02), e 1192 (incolto produttivo di classe unica, di are 03 e centiare 57, reddito dominicale euro 0,06 e reddito agrario euro 0,02), in forza del permesso di costruire numero 2433 rilasciato dal Comune di Montignoso in data 22 settembre 2005, a seguito di richiesta del 21 novembre 2003 n.12313, pratica edilizia 7533, delle sua variante presentata il 27 gennaio 2005, protocollo generale 1308/314, pratica edilizia 8003, dell'ulteriore variante in data 30 luglio 2008 permesso di costruire numero 2665, a seguito richiesta del 27 novembre 2007 numero 17279, pratica edilizia 9145, e della proroga rilasciata dal comune di Montignoso in data 24 dicembre 2008, a seguito di richiesta del 16 settembre 2003 numero 12830;

6) che l'area ricade in "zona territoriale omogenea d" ai sensi del decreto ministeriale 1444/1968.

7) che il "XXXXXX" con sede in Montignoso e distinto dal codice fiscale XXXXXXXX, con istanza datata 23 luglio 2007, pervenuta all' ufficio di Livorno in pari data ed ivi protocollata al numero 13808, ha presentata istanza di acquisizione, ai sensi della normativa sopra richiamata, dell'area di cui sopra;

8) che con atto ricevuto il 5 novembre 2007 dal Notaio Marco Marvaso di Serravezza, repertorio 7589, raccolta 1579, registrato a Pietrasanta l'8 seguente al numero 1826/1t e trascritto a massa il 9 novembre 2005 al numero 8255, detto consorzio ha ceduto l'area interessata di cui sopra alla qui costituita società a responsabilità limitata "XXXXXXX", la quale il 5 giugno 2009 ha presentato richiesta di subentro all'acquisto della ridetta area di cui sopra, ai sensi del già citato e sopra riportato articolo 5 bis, allegando la documentazione costituita dalla titolarità dell'opera (atto di compravendita in copia, denuncia di successione ecc...), e dalla citata concessione edilizia;

9) che la Provincia di Massa Carrara - area governo del territorio - servizio difesa del suolo - U. O. O. idraulica, con nota protocollo 19754 del 12 luglio 2008 ha confermato il parere favorevole di competenza alla sdemanializzazione dell'area di cui sopra al punto 4) ed oggetto del presente atto, comunicato con nota protocollo del 19574 del 12 luglio 2008, non riscontrando problematiche riguardanti all'equilibrio geostatico e geomorfologici, nÈ ritenendo che i terreni interessati siano coinvolti da particolari aspetti naturalistici o ambientali;

10) che sono stati regolarizzati da parte della costituita società a responsabilità limitata "XXXXXXX" i pagamenti pregressi attinenti all'occupazione dell'area per un periodo di anni cinque, nei confronti della Provincia Di Massa Carrara;

11) che la sede di Livorno della filiale toscana e umbra dell'AGENZIA DEL DEMANIO, verificati la sussistenza dei requisiti e il corretto assolvimento da parte della società acquirente in relazione agli adempimenti richiesti, ha ritenuto di poter procedere alla stipula dell'atto che qui si trascrive. ciò premesso ed approvato, l'Agenzia del Demanio, in nome e per conto del ministero dell'economia e delle finanze ha dichiarato di cedere, vendere e trasferire alla qui costituita Società a Responsabilità limitata "XXXXXXX" che come sopra rappresentata ha accettato di acquistare, una striscia di terreno posto in comune di Montignoso, località porta, esteso complessivamente circa metri quadri 506, o quanti essi siano perché' venduto a corpo e non a misura, e rappresentato coi relativi numeri di particella negli estratti telematici della mappa catastale che i comparenti hanno esaminato ed



approvato, e che si sono allegati all'atto in oggetto sotto le lettere "a" e "b" per formarne parte integrante e sostanziale. i relativi dati catastali, dettagliatamente contenuti nel corpo dell'atto in oggetto, cui pertanto anche a questi fini si fa espresso rinvio, sono anche sinteticamente riportati al quadro b della presente nota di trascrizione. le parti hanno dichiarato che il prezzo, determinato in euro 23.276, è stato interamente soddisfatto con le modalità evidenziate in atto; conseguentemente, la parte venditrice ne ha rilasciato ampia quietanza, ha dichiarato di nulla più avere da pretendere per questa vendita, ed ha rinunciato all'iscrizione della relativa ipoteca legale. il rappresentante dell'ente venditore ha dichiarato che detto importo è stato imputato al capitolo 4003 (codice tributo 849t) dello stato di previsione dell'entrata per l'anno finanziario 2009. l'Agenzia del Demanio ha dichiarato che il bene immobile oggetto della presente compravendita è libero da pesi, vincoli, ipoteche e privilegi. salvo quanto previsto in atto, gli effetti giuridici del contratto decorrono da oggi ed inoltre tutte le imposte, nonché i tributi di qualsiasi specie o natura afferenti l'immobile compravenduto sono passati dalla data di stipula a carico della parte acquirente. l'Agenzia del Demanio, come sopra rappresentata dal Geometra XXXXXX, in adempimento a quanto disposto dall'art. 30 del D.P.R 380 del 6 giugno 2001, ha allegato all'atto in oggetto sotto la lettera "c" il certificato di destinazione urbanistica riguardante il terreno compravenduto, rilasciato dal comune di Montignoso in data 9 luglio 2009, ed ha dichiarato che da tale data a quella di stipula non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici. le spese dell'atto in oggetto e consequenziali sono a carico della parte acquirente. ad ogni effetto, le parti hanno eletto il proprio domicilio rispettivamente: l'Agenzia del Demanio presso la sede di Firenze della filiale toscana e umbria, in via laura n.64; e la parte acquirente presso la propria sede in Montignoso, Via Vecchia Romana est n.66."

(cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

N.d.R. Il XXXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXXX risulta titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, degli immobili sopra descritti e censiti al Foglio 16 particella 732 e Foglio 17, particelle 1187, 1188 e 1189, fin dal 27/03/1972

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 28/12/1999 al 16/05/2002.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio MARTINELLI ROBERTO in Altopascio (LU), in data 28/12/1999, ai nn. 109743; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **10/01/2000**, ai nn. **RG 165/RP 141.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXX con sede in BRESCIA (BS) C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in fregio alla XXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 16, particelle 371 sub 1 graffata alle particelle 372 sub 1 e 598, particella 371 sub 2, 372 sub 2, e N.C.T. Foglio 12 particella 82, 83, 95, 138, Foglio 16 particelle 350 e 351, Foglio 17 particelle 100, 104, 196, 567e 197.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 16/05/2002 al 16/05/2002.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino in Massa, in data 16/05/2002, ai nn. 12622; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **24/05/2002**, ai nn. **RG 5105/RP 3662.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la XXXXXX con sede in Massa (MS), C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato in XXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.T. Foglio 16 particella 101.



In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957 (derivante dal mappale 101), 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 16/05/2002 al 05/11/2007**.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino in Massa, in data 16/05/2002, ai nn. 12626; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **24/05/2002**, ai nn. **RG 3664/RP 5107**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXXX con sede in XXXXXXX, C.F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in XXXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 16, particelle 371 sub 2, 372 sub 2, 371 sub 1 graffato alla particella 372 sub 1 e 598, e nel N.C.T. Foglio 16 particella 371, 372, 598, 549, 350, 351, 983, 985, 101, 82, 83, 138 e 271.

Nella nota di trascrizione viene riportato che *“quanto venduto viene trasmesso nello stato di fatto in cui si trova, con le inerenti servitù attive e passive, accessioni e pertinenze e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza che il consorzio acquirente ha dichiarato di ben conoscere, con particolare riferimento alla servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita a favore della particella 598 del foglio 16 ed a carico dell'area confinante di proprietà della società” XXXXXXX” contraddistinta dalla particella 33 del foglio 12 e da esercitarsi su di una striscia di terreno larga quattro metri che corre lungo tutto il confine con la strada comunale, a partire dall'incrocio con l'altro ramo di strada comunale che si dirige verso mare e fino al ponte sul canale, con atto a rogito del dott. Carlo Cardi Cigoli, Notaio in Carrara, del 19 febbraio 1999, rep. N. 24973/6357, reg.to a Carrara il giorno 8 marzo 1999 al n. 196 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara il 23 febbraio 1999 al n. 955 di formalità”*. (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730 (da cui deriva il mappale 703), 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 18/06/2003 al 05/11/2007**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Comune di Montignoso, in data 18/06/2003, ai nn. 2657; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **18/07/2003**, ai nn. **RG 7461/RP 5066**.

Note: In forza dell'atto pubblico amministrativo sopra menzionato il XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato nel Comune di Montignoso (MS), ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 703.

N.d.R.” *La proprietà è pervenuta al Comune da tempo immemorabile”* (cfr. All. 14 - Atti di provenienza). Nella certificazione notarile viene specificato che” *Il Comune di Montignoso era proprietario del bene dal 27-03-1972”*. Cfr. All. 10 - Certificazione notarile).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730 (da cui deriva il mappale 703), 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).



7. PRATICHE EDILIZIE:**PRATICHE RELATIVE A TUTTI I LOTTI (DA 1 A 23)**

Numero pratica: 1) **Permesso di Costruire n. 2433 del 22-09-2005 Pratica Ed. n.8003**

Intestazione: XXXXXXX (C.F. XXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella + altre ditte

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di edifici misti ad USO direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 4TR)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/11/2003 al n. di prot. 12313

Rilascio in data 22/09/2005 al n. di prot. 2433

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2010 al n. di prot. 18021

NOTE: Rilasciato a seguito di domanda presentata in data 21 novembre 2003, prot. gen. n° 12313, pratica edile n° 7533, e la successiva variante presentata in data 27 gennaio 2005, prot. gen. n° 1308/314 int., pratica edile n° 8003, dalla XXXXXXX (C.F. XXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, per la "realizzazione di edifici misti ad USO direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)", da realizzarsi su immobile distinto in catasto al fg. 12 mappali n. 82, 83, 138 e 271 (ex mappale n. 95), fg. 16 mappali n. 349, 350, 351, 371, 372, 598 e 703, fg. 17 mappali n. 101, 983 e 985, situato in XXXXXXX, secondo il progetto costituito da n. 52 tavole redatto dall'Ing. XXXXXX, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al XXXXXX, e dal Geom. XXXXXX (C.F. XXXXXX), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° XXXXXX.

L'intervento riguardava le opere relative alla demolizione dei fabbricati esistenti meno uno, movimenti di terra, realizzazione di viabilità interna, muri di sostegno, area a verde pubblico (in accordo con il P.O.C. approvato), nonché la realizzazione di n. 8 fabbricati ad uso produttivo e n. 3 ad uso commerciale – direzionale.

Con particolare riferimento al compendio pignorato esso fa parte del "lotto 10" consistente in tre corpi di fabbrica e precisamente corpo "A", "B" e "C", composto da complessive 16 (sedici) unità immobiliari ad uso commerciale al piano terreno sulla XXXXXXX, numero 40 (quaranta) unità ad uso direzionale al piano primo e sottotetto, e numero 99 (novantanove) posti auto al piano seminterrato. A detto titolo edilizio ha fatto seguito la variante in corso d'opera n. 2665 rilasciata dal Comune di Montignoso in data 30 luglio 2008 di seguito meglio descritta.

Numero pratica: 2) **Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 Pratica Ed. n. 9145**

Intestazione: Sig. XXXXXX, residente in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, in qualità di Presidente della XXXXXX (C.F. XXXXXXX)

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005

Per lavori: "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005 per opere eseguite in difformità al P. di C. n° 2433 del 22 settembre 2005 e per la variante in c.o. al medesimo P. di C., relativo alla realizzazione di edifici misti ad uso direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)"

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 27/10/2007 al n. di prot. 17279/2753

NOTE: domanda presentata in data 27 novembre 2007, prot. gen. n° 17279/2753 int., e successive integrazioni, dal Sig. XXXXXX, residente in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, in qualità di Presidente della XXXXXX (C.F. XXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, per "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005 per opere eseguite in difformità al P. di C. n° 2433 del 22 settembre 2005 e per la variante in c.o. al medesimo P. di C., relativo alla realizzazione di edifici misti ad uso direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)", da realizzarsi in XXXXXXX, su immobile distinto in catasto al fg. 12 mappali n. 320, 322, 323, 324, 325, 309 e 313, fg. 16 mappali n° 598, 860, 831, 832, 858, 859, 871 sub 2, 834, 861, 862, 863, 836, 838, 839, 840, 841, 842, 844, 845, 846, 864, 865, 866, 850, 867, 852, 851, 868, 869, 870, 371, 729, 730, 810, 887 e 888, fg. 17 mappali n. 101, 1181, 1183, 1184, 1185, 1192 e 1194, ricadente in zona R7 ai sensi del vigente R.U., secondo il progetto redatto dall'Ing. XXXXXX, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al XXXXXX, e dal Geom. XXXXXX (C.F. XXXXXXX), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° XXXXXX



Numero pratica: 2.1) **Variante finale del 11-12-09 Prot. 21982**

Intestazione: //

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/12/2009 al n. di prot. 21982

Relativamente a detta pratica lo scrivente non ha reperito alcun documento specifico nell'ambito della documentazione visionata presso gli archivi comunali. Si rileva però che la stessa risulta citata ESCLUSIVAMENTE nelle tavole grafiche relative alla Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010

Numero pratica: 3) **Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010**

Intestazione: XXXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I. XXXXXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ultimazione opere esterne e modifica opere interne da realizzarsi in Via XXXXXXX, su Immobile così censito in Catasto Foglio 16 mappale 967

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/09/2010 al n. di prot. 15123

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2010 al n. di prot. 18021

NOTE:

Domanda presentata con Prot. 15123 del 15/09/2010 da XXXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I. XXXXXX riguardante la Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010, relativa alla realizzazione dei seguenti lavori: ultimazione opere esterne e modifica opere interne da realizzarsi in Via XXXXXXX, su Immobile così censito in Catasto Foglio 16 mappale 967.

Relativamente a detta pratica si precisa quanto segue:

- Con comunicazione dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montignoso Prot. 168 del 03-11-2010 la stessa veniva ritenuta completa a seguito dell'esame istruttorio;

- Con pratica n. Prot. 18021 del 8-11-2010 veniva presentata Certificazione di Agibilità relativa ai beni di cui ai subalterni dal 2 al 134 e dal 134 al 138 autorizzati con P.d.C n. 2433 del 22/09/2005, PdC 2665 del 30/07/2008 rilasciate a XXXXXX + altri e DIA n. del 15/09/2010 rilasciata a XXXXXXX;

Di seguito si elencano ulteriori autorizzazioni che hanno interessato i beni staggiati, non visionate direttamente dallo scrivente CTU ma citate in atti di compravendita che hanno interessato immobili ubicati nello stesso compendio edilizio (N.d.R. LOTTO 10)

- Certificato di collaudo Prot. 18021 del 08-11-2010

- Certificato di Prevenzione Incendi prot.0001788 in data 12 febbraio 2010 dal Ministero dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Massa Carrara per l'autorimessa è stato rilasciato (citato nell'atto di compravendita Notaio Meucci del 22/09/2011 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8501);

Inoltre relativamente alle unità immobiliari attualmente demolite ma originariamente sovrastanti l'area del comparto 47R (una cui porzione risulta occupata dall'intero fabbricato censito con il mapp.967 ove risultano ubicati i beni staggiati), lo scrivente precisa che:

- l'opera di costruzione risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;
- per le opere di ampliamento di quanto originariamente esistente sono state rilasciate dal Comune di Montignoso i seguenti titoli: Concessione Edilizia n.142 in data 8 agosto 1979 e successiva variante in corso d'opera n.198 in data 10 luglio 1980;
- per le opere eseguite in difformità rispetto alle concessioni sopra citate è stata rilasciata dal Comune di Montignoso Concessione Edilizia in sanatoria n.1282 in data 16 gennaio 1997;
- le opere di demolizione parziale sono state eseguite in forza di D.I.A. presentate al Comune di Montignoso in data 21 aprile 2000 n.5940, in data 16 luglio 2003 n.7386 ed in data 27 novembre 2003 n.7534;
- le opere di scavo e movimento terra sono state eseguite in forza di D.I.A. presentata al Comune di Montignoso in data 2 agosto 2005 n.8212.

(cfr. - Atto di compravendita Marvasio RP 5225-2011- rep 9763 - sub 140 mapp. 967)



7.1 Conformità edilizia:**Uffici e studi privati [A10]**

Note sulla conformità edilizia: **Gli immobili che compongono il LOTTO 10 risultano conformi dal punto di vista edilizio.**

Note generali sulla conformità: L'immobile in cui risulta ubicato il compendio immobiliare staggito, è stato realizzato in forza dei titoli edilizi rilasciati (Permesso di Costruire n. 2433 del 22-09-2005, successiva Variante di cui al Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 e D.I.A. n. 10283 del 15-09-2010). Tuttavia, lo scrivente CTU ritiene precipuo evidenziare che dal CDU n. 325/6.2 rilasciato in data 09/01/2023, si rileva l'esistenza sull'immobile del vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/04 art. 142, com. 1 lett. c) – ex L. 431/85 - Area di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua, ma che, di contro, nessuna Autorizzazione Paesaggistica risulta rilasciata per il medesimo immobile nel suo complesso (ivi comprese, dunque, le porzioni dello stesso oggetto della presente Procedura esecutiva).

Al riguardo, perciò, lo scrivente CTU non può che sottolineare come l'intero compendio immobiliare realizzato con i titoli edilizi di cui sopra, risulti carente di Autorizzazione Paesaggistica, e come, conseguentemente, allo stato attuale delle cose e della normativa vigente, per gli immobili oggetto della presente Procedura non possano che ipotizzarsi assentibili unicamente gli interventi edilizi che, appunto, non abbiano rilevanza paesaggistica. Fra questi ultimi, in generale, vi ricadono gli interventi relativi ad opere interne, e, più specificatamente, quelli elencati nell'allegato A del D.P.R. n. 31 del 2017 ("INTERVENTI ED OPERE IN AREE VINCOLATE ESCLUSI DALL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA") a cui si rimanda integralmente per le più opportune valutazioni.

Sul punto, infine, merita anche evidenziare come detta problematica risulti ben nota ai funzionari dei competenti Uffici del Comune di Montignoso (Ente, si ricorda, che ha rilasciato sia i sopracitati titoli edilizi che l'agibilità per l'intero compendio realizzato), e come la stessa abbia ragionevolmente trovato origine dall'errata cartografia ufficiale, utilizzabile ed utilizzata (anche dallo stesso Comune di Montignoso) all'epoca del proposto intervento. Detta cartografia, infatti, non rappresentava in sé stessa (erroneamente) la fascia di rispetto del vincolo Galasso attorno al limitrofo Fosso Ginese (cfr. Allegato 7.3). Circo- stanza quest'ultima che, a personale parere dello scrivente, sta alla base sia degli avviati tentativi promossi dallo stesso Comune di Montignoso nei confronti degli altri Enti sovraordinati per "risolvere" tale criticità (verbalmente riferiti allo scrivente CTU in sede dei vari incontri resisi necessari), che delle già avvenute vendite di altri immobili facenti parte del medesimo compendio immobiliare, per quanto non oggetto della presente Procedura esecutiva.

7.2 Conformità urbanistica:**Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano Strutturale approvato con Delibera del C.C. n. 3 del 5/2/2019 e successiva Delibera del C.C. 26 del 09/06/2021; Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del C.C. n. 65 del 29/07/1999 e
Zona omogenea:	Zona D: Zone a destinazione mista industriale/commerciale
Norme tecniche di attuazione:	Comparto 47R
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Piano Operativo adottato con Delibera del C.C. n. 32 del 07/08/2020 e modificato a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni avvenuta con



	Delibera del C.C. n. 27 del 09/06/2021 e successiva Deli
Zona omogenea:	D2 (Zona Omogenea D)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 "Tessuto produttivo a destinazione mista - D2 (Zona Omogenea D)"
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	Stipulata il 08/09/2005 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 1859 trascritta il 06/10/2005 R.P. 6737/R.G. 10805
Obblighi derivanti:	cfr. paragrafo 4
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Cfr. CDU n. 325/6.2 rilasciato in data 09/01/2023

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: Gli immobili che compongono il LOTTO 10 risultano conformi dal punto di vista urbanistico

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10] di cui al punto Immobili mapp. 967 subalterni 21, 110 e 111**

Il Lotto 10 in esame è ubicato nel blocco "B" centrale ed è costituito da un'unità immobiliare posta a piano primo censita con il sub 21, e due posti auto ubicati nell'autorimessa interrata.

L'immobile a piano primo, a cui si accede da piano terra tramite il vano scala e disimpegno condominiale, è composto da ingresso, due locali ad uso ufficio, un servizio igienico (dotato di wc e bidet) e antibagno (con lavabo e scaldabagno) e un terrazzo in cui risulta collocata la pompa di calore per la climatizzazione degli ambienti. Una scala a chiocciola autoportante (con struttura in elementi metallici e lignei) consente di raggiungere il sottotetto costituito da un unico locale indiviso, dotato di lucernario e finestre scorrevoli poste sul lato con altezza inferiore (Nord-Est) e, analogamente al piano inferiore, provvisto di splitter interni per la climatizzazione del locale.

I posti auto censiti con i subalterni 110 e 111 (individuati sul posto rispettivamente con i numeri 40 e 39) sono dotati di archetti anti sosta, e risultano ubicati nell'autorimessa interrata (dotata di pavimento in cls "elicoterato") accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "B", censito con il sub 134 (BCNC).

Si precisa inoltre che nel LOTTO si intende ricompresa altresì una quota di comproprietà sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni, quali per legge, uso, destinazione e regolamento di condominio.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **117,40**



È posto al piano: 1-2 (relativamente al sub 21) e S1 (relativamente ai posti auto censiti con i sub 110 e 111))
 L'edificio è stato costruito nel: 2010
 L'edificio è stato ristrutturato nel: //
 L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via XXXXXXXX snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 3 (a piano primo)
 L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: In generale l'immobile si presenta in uno stato di conservazione sufficiente. (cfr. All. 4 documentazione fotografica)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a capanna materiale: latero-cemento condizioni: non rilevate Note: Copertura in laterizio
Solai	tipologia: di tipo prefabbricato condizioni: non rilevate
Strutture verticali	materiale: di tipo prefabbricato condizioni: non rilevate

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: non rilevata rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
---	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Note	Certificato di Prevenzione Incendi prot.0001788 rilasciato in data 12 febbraio 2010 dal Ministero dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Massa Carrara relativamente all'autorimessa (citato nell'atto di compravendita Notaio Meucci del 22/09/2011 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8501)

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Varie:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La determinazione della consistenza degli immobili è stata effettuata stimando la loro superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico di dettaglio integrato con le planimetrie catastali e le tavole relative ai titoli edilizi rilasciati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Sub 21 - Ufficio -piano primo	superf. esterna lorda	54,10	1,00	54,10
Sub 21 - Balcone - piano primo	superf. esterna lorda	8,40	0,30	2,52
Sub 21 - Ufficio - sottotetto	superf. esterna lorda	54,90	0,50	27,45
		117,40		84,07

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: D1

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Ufficio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Accessori

Immobili mapp. 967 subalterni 21,

110

e

111 Identificato al n. Mapp. 967 sub 110 e 111 F. 16 N.C.E.U.

1. Posto auto

Posto al piano Seminterrato

Composto da n. 2 posti auto

Sviluppa una superficie complessiva di complessivi 42 mq mq

Destinazione urbanistica: Direzionale, commerciale

Valore a corpo: **€ 28.000,00**

Note: I posti auto censiti con i subalterni 110 e 111 (individuati sul posto rispettivamente con i numeri 40 e 39) sono dotati di archetti anti sosta, e risultano ubicati nell'autorimessa interrata (dotata di pavimento in cls "elicotterato") accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "B", censito con il sub 134 (BCNC). Si precisa che detti parcheggi pertinenziali risultano univocamente individuati sia dalla segnaletica orizzontale che dalle specifiche indicazioni numeriche apposte sul muro perimetrale. Per l'esattezza, comunque, si segnala che la linea di demarcazione tra i suddetti posti auto e la corsia di manovra (così come rilevata sui luoghi) risulta spostata verso quest'ultima di circa 30 cm (ovvero in allineamento con i pilastri presenti a tale livello interrato). Conseguentemente, la profondità dei posti auto così delineati risulterebbe maggiore di circa 30 cm rispetto a quella indicata sia nella planimetria catastale che nelle tavole del progetto autorizzato con DIA n. 10283 del 15-09-2010 (quest'ultima pari a circa 7,53 m).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato degli immobili sopra descritti, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita.

La stima del "Valore complessivo intero" degli Immobili che compongono il LOTTO, è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in esame.

Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché le dotazioni impiantistiche, le finiture, lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, la presenza delle relative aree di pertinenza e del garage interrato comunicante attraverso il vano scala con l'unità immobiliare posta al piano primo, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce (Periferica/COLLINA - EX



CENTRO) e Microzone Catastali (n.3), e per destinazione direzionale i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Carrara;

Ufficio tecnico di Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Massa Carrara (MS);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La zona di riferimento si colloca in:

- Provincia di Massa Carrara;
- Comune di Montignoso;
- Fascia/zona: Periferica/COLLINA - EX CENTRO
- Codice di zona: D1;
- Microzona catastale n.: 3;
- Tipologia prevalente: residenziale;

Per destinazione DIREZIONALE, nel semestre 1 del 2022, si individuano per tipologia di "UFFICI", un valore di mercato minimo di €/mq 1100 e uno massimo di €/mq 1800 (valore medio €/mq 1450);

Tutti i valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato conservativo NORMALE degli immobili. Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato per gli Immobili di cui al presente LOTTO 10 quello di seguito indicato: €/mq 2000;

Altre fonti di informazione: Siti internet, studi tecnici e notarili di zona.

8.3 Valutazione corpi:

Immobili mapp. 967 subalterni 21, 110 e 111. Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 168.140,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sub 21 - Ufficio -piano primo	54,10	€ 2.000,00	€ 108.200,00
Sub 21 - Balcone -piano primo	2,52	€ 2.000,00	€ 5.040,00
Sub 21 - Ufficio - sotto-tetto	27,45	€ 2.000,00	€ 54.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 168.140,00
Valore corpo			€ 168.140,00
Valore Accessori			€ 28.000,00
Valore complessivo intero			€ 196.140,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 196.140,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Immobili mapp. 967 subalterni 21, 110 e 111	Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto	84,07	€ 196.140,00	€ 196.140,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 29.421,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Quota parte delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita - Cfr. Paragrafo 5	€ 75,81
Quota parte delle indennità pregresse di occupazione senza titolo delle aree demaniali e dell'imposta regionale sulle concessioni - Cfr. Paragrafo 5	€ 249,81

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

- Immobili mapp. 967 subalterni 21, 110 e 111

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- Immobili mapp. 967 subalterni 21, 110 e 111

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 75,81

Come illustrato nella tabella di cui all'Allegato 16 (a cui si rimanda integralmente) relativamente agli immobili che compongono il Lotto 10, il residuo da pagare per le annualità 2021 e 2022 è pari a 75,81 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 166.393,38
---	--------------

Arr. € 166.000,00

Lotto: 11 - mapp. 967 subalterni 22, 100 e 101

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Immobili mapp. 967 subalterni 22, 100 e 101.

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: XXXXXXXX, XXXXXXXX

Note: Ufficio disposto a piano primo e secondo (sub 22), e n. 2 posti auto pertinenziali ubicati nell'autorimessa interrata (sub. 100 e 101)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio 16, particella 967, subalterno 22, indirizzo XXXXXXXX, piano 1-2, comune Montignoso, categoria A/10, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 104 mq, rendita € 1869,57

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Gli Immobili censiti al NCEU nel Foglio 16 mappale 967 tutti i subalterni oggetto della procedura derivano dagli immobili censiti come di seguito precisato:

Foglio 16 Particella 371 Subalterno 3 – unità soppressa a seguito della pratica di VARIAZIONE del 02/11/2010 Prot. n. MS0111620 in atti dal 02/11/2010 con causale DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE (n. 8902.1/2010) (Cfr. All. 2 visure – visura Mapp. 967 sub 12);

Foglio 16 Particella 371 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 371 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 372 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 372 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 598 unità soppressa a seguito della pratica di VARIAZIONE del 02/05/2006 Prot. n. MS0026069 in atti dal 02/05/2006 con causale DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1966.1/2006) (Cfr. All. 2 visure – visura Mapp. 371 sub 3).

Gli immobili censiti al NCEU al Foglio 16 mappale 967 tutti i subalterni oggetto della procedura sono stati costruiti sull'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 16 mappale 967.

L'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 16 mappale 967 deriva dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009.

Si precisa inoltre che:

- il terreno censito al Foglio 16 mappale 730 deriva dal mappale 703;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 957 deriva dal mappale 101 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 958 deriva dal mappale 1181 Foglio 17, ex mappale 985 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 959 deriva dal mappale 1183 Foglio 17, ex mappale 985 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 961 deriva dal mappale 1187 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 962 deriva dal mappale 1192 Foglio 17; ex mappale 983 Foglio 17, già mappale 567 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 963 deriva dal mappale 729 Foglio 16; ex particella Foglio 16b mappale 703;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 965 deriva dal mappale 960 Foglio 16, ex mappale 1185 Foglio 17;
- Il mappale 371 del Foglio 16 deriva dal frazionamento e fusione dell'originario mappale 371 e dei mappali 823 (già 731/a), 372, 812 (già 598/n), 819 (già 349/c) 822(già 351/c) in forza di frazionamento approvato in data 22/09/2005, protocollo n. MS0048923;



- i mappali 729, 730 e 731 del Foglio 16 derivano dal mappale 703, in forza di frazionamento in data 4/08/2005 n. 44121.1/2005, in atti dal 4/05/2005, prot. n. MS0044121;
- i mappali 1181, 1183 e 1185 del Foglio 17 derivano dal mappale 985 in forza di frazionamento in data 4/08/2005 n. 44130.1/2005 in atti dal 4/08/2005, prot. MS0044130;
- Il mappale 1192 del Foglio 17 deriva dal mappale 983 in forza del frazionamento in data 19/09/2005 n. 52949.1/2005 in atti dal 19/09/2005 prot. n. 52949.1/2005 in atti dal 19/09/2005 prot. n. MS0052949. (Cfr. All. 10 – Certificazione notarile).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **100**, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, superficie 21 mq, rendita € 50,97

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest, sub 101 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 11), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 99 (posto auto stessa proprietà, LOTTO 16), e lato Sud-Ovest muro contro terra.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **101**, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, superficie 21 mq, rendita € 50,97

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest, sub 102 (posto auto stessa proprietà, LOTTO 12), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 100 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 11), e lato Sud-Ovest muro contro terra.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Note sulla conformità catastale: Gli immobili che compongono il LOTTO 11 risultano conformi catastalmente. I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare pignorato si colloca nell'area denominata ex Tassara (dalla denominazione della Cava dismessa dalla quale si estraeva materiale inerte per edilizia), in quella striscia di territorio racchiusa tra la Strada Statale S1 Aurelia a Sud-Ovest, la fascia collinare a Nord-Est e l'alveo del Fosso Ginese, che lambisce l'area lungo il suo perimetro Nord Ovest e Sud Ovest (parallelamente alla viabilità pubblica). I beni staggiti fanno parte del comparto edificatorio denominato "47R" a destinazione mista produttiva, espositiva, commerciale – direzionale e costituiscono la quasi totalità del Lotto n. 10 (di cui al P.O.C. approvato in data 23/07/2003 con delibera n. 201 e successiva variante) realizzato nell'ambito dell'intervento edilizio autorizzato con P.d.C. n 2433 del 22/09/2005. Il compendio staggito, a destinazione commerciale e direzionale, è collocato in fregio alla viabilità pubblica ed è composto da tre corpi di fabbrica denominati A, B e C sviluppati su quattro livelli di cui tre fuori terra, con un'ampia corte comune caratterizzata da aree a parcheggio



realizzate con blocchetti in cls prefabbricati marciapiedi e scale pavimentati in klinker che consentono l'accesso al fabbricato. A piano terra, rialzato di circa 0.90 m rispetto al piano di campagna, si collocano i beni a destinazione commerciale (attualmente sono individuabili n. 5 attività), al piano superiore si sviluppano gli uffici e a quello interrato è presente l'autorimessa, realizzata ai sensi della L. 122 del 1989 come meglio di seguito descritto. Il blocco C (posto ad Est) è composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 15 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dalle pertinenze esterne, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari ognuna dotata di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. Il blocco B centrale è il più piccolo ed è anch'esso composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 8 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Analogamente al blocco C ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dal marciapiede perimetrale al fabbricato, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari dotate di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. Il blocco A, posto nell'estremità Ovest presenta caratteristiche distributive e dimensionali analoghe a quelle del blocco C (ad esso speculare). Anch'esso a piano terra è caratterizzato da locali a destinazione commerciale mentre a piano primo, al quale si accede mediante atrio comune con relativo vano scala e ascensore, le previste unità immobiliari destinate ad ufficio autorizzate e raggiungibili mediante disimpegno di collegamento, ad oggi risultano ancora allo stato grezzo. Le stesse risultano infatti ancora carenti di finiture ed impianti tanto da non consentirne l'accatastamento definitivo. Ad oggi risultano presenti esclusivamente le pareti di separazione tra le singole unità e quelle che, al loro interno, definiscono i servizi igienici. Mancando anche le scale di collegamento ai rispettivi sottotetti gli stessi, attualmente non risultano accessibili.

Ogni unità immobiliare finita risulta indipendente sia dal punto di vista funzionale che impiantistico, infatti ognuna di esse risulta dotata di autonomo impianto di climatizzazione con pompa di calore elettrica. Dai tre vani scala si può raggiungere direttamente l'autorimessa interrata che si sviluppa sotto il sedime del fabbricato e del marciapiede rialzato di pertinenza e che risulta composta da n. 95 posti auto (87 dei quali compresi tra gli immobili staggiti) raggiungibili da una corsia di manovra larga circa 7 m e a cui si accede tramite due rampe carrabili poste sui 2 lati corti opposti del fabbricato e che consentono di raggiungere l'area di manovra comune esterna, posta al livello superiore (quota strada). Attualmente i varchi di accesso a tale livello risultano sbarrati da pannelli in legno e pertanto sono inutilizzabili.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Marina di Massa, Carrara, Forte dei Marmi, Pietrasanta.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, litorale marino, cave di marmo, colline del Candia.

Attrazioni storiche: Centri storici di Carrara e Massa, Museo civico del Marmo a Carrara, castello Malaspina a Massa, castello Aghinolfi di Montignoso.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A12 - Svincolo Autostradale Massa 10 km,
Linea ferroviaria con stazione Massa centro 4 km,
Trasporto pubblico linea bus 0 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sig. XXXXXX titolare della ditta "XXXXXX" P.I. XXXXXX, con contratto di locazione stipulato in data 15/10/2019 per l'importo di euro 800,00 con cadenza mensile.



Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 14/10/2025

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/04/2025

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note:

Durante il primo accesso agli immobili, avvenuto in data 13/02/2020 alla presenza del Custode Giudiziario Dott. Roberto SERAFINI, il Dott. XXXXXXX amministratore della Società XXXXXXX, residente in Massa (MS) Via XXXXXX n. 8 con C.F. XXXXXXX ha dichiarato e sottoscritto nel relativo verbale che: *“alcuni immobili risultano locati a terzi e l'amministratore Dott. XXXXXXX dichiara che fornirà copia di tutti i contratti locativi. Lo stesso amministratore sottolinea che la maggior parte delle unità risultano libere e non locate.”*

Lo scrivente C.T.U. ritiene utile precisare che, a seguito di formale richiesta presentata con Prot. 602 del 05-01-2023 presso l'Agenzia delle Entrate, con lo scopo di verificare l'esistenza di contratti di locazione sui beni oggetto della presente Procedura (e la relativa opponibilità a quest'ultima), la stessa A.d.E. con comunicazione di riscontro a mezzo P.E.C. del 10/02/2023 allegata alla presente (cfr. All. 11) specificava che:

“Si attesta che, dalle scritture in possesso di questa Agenzia, sono in essere i seguenti contratti di locazione stipulati da XXXXXXX – C.F. XXXXXXX, in qualità di locatore:

- Serie 3T, n. 3156/2019, durata dal 15/10/2019 al 14/10/2025. Dati catastali: F679, foglio 16, particella 967, sub. 22; [...]”

In accordo con quanto dichiarato nel verbale sopra richiamato è stato fornito allo scrivente dall'amministratore della Società esecutata, Dott. XXXXXXX e, a tale riguardo si precisa che:

Tale documento, sopra richiamato costituisce un contratto di locazione di immobile adibito ad uso non abitativo intercorso tra la società esecutata (locatrice) e il Sig. XXXXXX titolare della ditta “XXXXXX” P.I. XXXXXX (conduttore), della durata di anni 6 (dal 15/10/2019 al 14/10/2025) e canone annuo pattuito nella misura di:

€ 6.600,00 (seimilaseicento/00) annuali oltre IVA come per legge nel periodo 15/10/2019 al 14/10/2021 ovvero 550 € mensili;

€ 8.400,00 (ottomilaquattrocento/00) annuali oltre IVA come per legge nel periodo 15/10/2021 al 14/10/2023 ovvero 700 € mensili;

€ 9.600,00 (novemilaseicento/00) annuali oltre IVA come per legge nel periodo 15/10/2023 ovvero 800 € mensili;

Tutto ciò premesso e considerato, lo scrivente C.T.U., in ottemperanza al mandato ricevuto, precisa che **il canone mensile di € 800,00** che la ditta “XXXXXX”. corrisponde alla Società esecutata in base al contratto di locazione di cui sopra (avente prossima scadenza il 14/10/2025, e possibilità di disdetta da effettuarsi entro 6 mesi prima della scadenza, ovvero il 14/04/2025) **risulta congruo**.

Le ragioni di quanto qui affermato trovano ampio supporto nelle risultanze derivanti dalle seguenti n. 2 distinte “procedure” valutative:

- 1) valutazione diretta dei canoni sul mercato immobiliare con il metodo sintetico/comparativo;
- 2) valutazione del canone minimo ai fini fiscali.

Di seguito le singole evidenze:

1) Valutazione canone di locazione con metodo sintetico comparativo

Un metodo utilizzabile per la determinazione del valore di locazione di uno degli immobili facenti parte del LOTTO 11 oggetto di stima, censito al Foglio 16, mapp. 967 sub 22, consiste nel procedimento sintetico comparativo. Tale metodo prevede di dover comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i canoni di mercato.

Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, tenuto conto della destinazione d'uso (ufficio), della disposizione planimetrica e delle relative aree comuni di pertinenza, nonché lo stato di conservazione e di manutenzione, dunque, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto.



Con le opportune analisi comparative, conseguentemente, ha potuto rilevare valori di locazione che variano dagli 8 ai 12 €/mq a seconda delle zone e del taglio dell'immobile. Per immobili con superfici di dimensione analoga a quella dell'immobile staggito, in stato di conservazione normale si valuterà un importo di locazione pari a 8 €/mq. Applicando detto importo alla consistenza si ottiene il seguente valore di locazione:

Identificazione IMMOBILE	Superficie (ragguagliata)	Valori unitari locazione (€/mq x mese)	Valore locazione mensile per singolo immobile
Foglio 16, mapp. 967, subalterno 22	120.7	8,00	965.60 €

2) Valutazione canone minimo ai fini fiscali:

L'Amministrazione non provvede in automatico ad esercitare l'azione di accertamento, né ai fini dell'imposta di registro né ai fini delle imposte sui redditi, quando la base imponibile risultante dal contratto di locazione di una unità immobiliare risulta superiore a certe soglie.

Per l'imposta di registro non è soggetto ad accertamento il canone di locazione, relativo ad immobili iscritti in catasto con attribuzione di rendita, che risulti stabilito (contrattualmente) in misura non inferiore al 10% del "valore dell'immobile", come risulta calcolato ai sensi dell'articolo 52, comma 4, del D.P.R. n. 131/1986. (Relativamente alle imposte sui redditi l'Agenzia delle Entrate non provvede all'accertamento qualora i redditi di fabbricati, derivanti da locazione, siano stati dichiarati in misura non inferiore ad un importo corrispondente al maggiore tra il canone di locazione risultante dal contratto (ridotto del 15%) e il 10 % del valore dell'immobile).

Per "valore dell'immobile" si intende la rendita catastale opportunamente rivalutata e moltiplicata per i coefficienti indicati dal D.P.R. n. 131/86 (e ss.mm.ii.) in funzione della destinazione dell'immobile (es. abitazione, negozio, etc.), come meglio illustrato nei calcoli riportati nella seguente tabella, dai quali deriva che il canone di locazione **minimo** ai fini fiscali per il bene staggito **censiti con il sub 22, parte del LOTTO 11** (unitamente ai posti auto censiti ai sub 101 e 102 non oggetto del contratto sopraccitato) è pari complessivamente ad **€ 981,52**

Identificazione IMMOBILE	Categoria catastale	Rendita	Coefficiente moltiplicatore (D.P.R. 131/86 e ss.mm.ii.)	Valore catastale del singolo immobile
Foglio 16, mapp. 967, subalterno 22	A/10	1.869,57 €	63	117.782,91 €

LOTTO 11 - Immobile Foglio 16, mapp. 967, subalterno 22			
Valore minimo canone annuo di locazione (10% del valore catastale complessivo)	(117.782,91€ x 0,10)	€ 11.778,29	
Canone mensile minimo ai fini fiscali	(€11.778,29/ 12)	€ 981,52	

Come sopra dimostrato, dunque, il canone mensile di **€ € 800,00** che la ditta "XXXXXX". corrisponde alla Società eseguita in base al contratto di locazione opponibile alla Procedura, non può essere considerato vile e, per quanto tale cifra risulti di poco inferiore rispetto a quelle determinate con le consuete modalità di verifica in tal senso, lo scrivente CTU ritiene che lo stesso debba comunque considerarsi congruo per il particolare momento storico.

Per le ragioni sopra illustrate gli immobili verranno valutati nel loro stato di occupati

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:



Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 08/05/2008 ai nn. 7948/1803; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 23/05/2008 ai nn. **R.G.5500/R.P.3632**;

La sopradescritta formalità ovvero ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato il 08-05-2008 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 23-05-2008 R.P. 3632/R.G. 5500 sui beni di seguito elencati ubicati in Via XXXXXXX e censiti nel N.C.E.U.:

Unità negoziale 1

- 1) F. 16, mapp. 598 sub 2, fabbricato;

Unità negoziale 2

- 1) F. 16, mapp. 860 fabbricato in corso di costruzione;
- 2) F. 16, mapp. 831, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 3) F. 16, mapp. 832, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 4) F. 16, mapp. 858, sub 1, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 5) F. 16, mapp. 858, sub 2, mapp. 859, sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 6) F. 16, mapp. 862, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 7) F. 16, mapp. 836, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 8) F. 16, mapp. 840, sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 9) F. 16, mapp. 841, sub 1, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 10) F. 16, mapp. 888, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 11) F. 16, mapp. 844, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 12) F. 12, mapp. 325, F16 mapp. 868, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 13) F. 12, mapp. 324, F16 mapp. 865, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 14) F. 12, mapp. 322, F. 12, mapp. 323, F16 mapp. 864, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 15) N.C.T. F. 12, mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare

Unità negoziale 3

- 1) F. 16, mapp. 871 sub 2 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 4

- 1) F. 16, mapp. 845, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 846, EU - ENTE URBANO, consistenza //;

Unità negoziale 5

- 1) F. 16, mapp. 852, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 851, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 870 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 4) N.C.T. F. 12, mapp. 320, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare



Unità negoziale 6

- 1) F. 16, mapp. 371 SUB 3, FABBRICATO, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 729, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 77 are;
- 4) N.C.T. F. 16, mapp. 730, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 82 are;
- 5) N.C.T. F. 17, mapp. 1183, TERRENO, consistenza 2 ettari 84 are;
- 6) N.C.T. F. 17, mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 ettari 37 are;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 8) N.C.T. F. 17, mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 ettari 11 are;

Unità negoziale 7

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 839 sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 842, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 887, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 8

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 834, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 861, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 9

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 866, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 850, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 10

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 863, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 838, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 11

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 869, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 relativamente alle unità negoziali n. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, e per l'intero diritto di proprietà superficaria 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 3, contro i seguenti soggetti:

Soggetto n. 1: XXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Soggetto n. 2: XXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Soggetto n. 3: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 4: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX - Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3;

Soggetto n. 5: XXXXXXX. Sede CARRARA (MS) Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 10 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 6: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2;

Soggetto n. 7: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 -

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 -

Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/3 -



Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2.
Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 09/05/2008 ai nn. 7948/1803; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 30/06/2008 ai nn. **R.G.6974/R.P.4612;**

La sopradescritta formalità ovvero ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato il 09-05-2008 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 23-05-2008 R.P. 3632/R.G. 5500 (sui medesimi beni e soggetti a favore e contro) *“a rettifica della precedente nota di trascrizione (ovvero del 23/05/2008 - Registro Particolare 3632 Registro Generale 5500) nella quale è stata erroneamente indicata la data (n.d.r. 08-05-2008 anziché la data corretta 09-05-2008) dell'atto cui si riferisce il numero di repertorio, fermi ed integri rimanendo tutti gli altri patti e condizioni contenuti nell'atto in oggetto”*. (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

- Descrizione onere: 1 - CONVENZIONE EDILIZIA; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 08/09/2005 ai nn. 1859; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 06/10/2005 ai nn. **R.G.10805/R.P.6737;**

La sopradescritta formalità ovvero CONVENZIONE EDILIZIA stipulata il 08/09/2005 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 1859 risulta trascritta il 06/10/2005 R.P. 6737/R.G. 10805 sui beni di seguito elencati ubicati in XXXXXXX internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, 372, 598/P, 349, 350, 351, 703/P, FOGLIO. 17 mappali 983, 985, 101, Foglio 12 mappali 82/P, 83/P, 138/P, a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 contro i seguenti soggetti: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: MODIFICA A CONVENZIONE;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 27/10/2009 ai nn. 8764/2344; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **26/11/2009** ai nn. **RG 12170/RP 8435;**

La sopradescritta formalità ovvero MODIFICA A CONVENZIONE stipulato il 27-10-2009 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 26-11-2009 R.P. 8435/R.G. 12170 sui beni di seguito elencati ubicati in XXXXXXX internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.E.U.:

Unità negoziale 1

- 1) F. 16, mapp. 844, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 888, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 840, sub 2, e, mapp. 841, sub 2, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza //;

Unità negoziale 2

- 1) . F. 16, mapp. 325, F16 mapp. 867 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 3

- 1) F. 16, mapp. 813, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 814, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 815, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 4) F. 16, mapp. 816, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 5) F. 16, mapp. 826, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 6) F. 16, mapp. 598, F2 - UNITÀ COLLABENTI, consistenza //;
- 7) F. 16, mapp. 832, F1 - AREA URBANA, consistenza //;



- 8) F. 16, mapp. 867 sub 1, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 9) F. 16, mapp. 858 sub 2, e mapp. 858 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 10) F. 16, mapp. 810, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
 - 11) F. 16, mapp. 865, sub 1, e f. 12 mapp. 324, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
 - 12) N.C.T. F17, mapp. 1184, TERRENO, consistenza 1 are 9 centiare;
 - 13) N.C.T. F12, mapp. 304, TERRENO, consistenza 50 centiare;
 - 14) N.C.T. F12, mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare;
- Unità negoziale 4
- 1) F. 16, mapp. 845, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
 - 2) F. 16, mapp. 846, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- Unità negoziale 5
- 1) F. 16, mapp. 371 sub 3, F2 - UNITÀ COLLABENTI, consistenza //;
 - 2) N.C.T. F. 16, mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
 - 3) N.C.T. F. 16, mapp. 729, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 77 are;
 - 4) N.C.T. F. 16, mapp. 730, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 82 are;
 - 5) N.C.T. F. 17, mapp. 1183, TERRENO, consistenza 2 ettari 84 are;
 - 6) N.C.T. F. 17, mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 ettari 37 are;
 - 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
 - 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
 - 8) N.C.T. F. 17, mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 ettari 11 are;
- Unità negoziale 6
- 2) F. 16, mapp. 869, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- Unità negoziale 7
- 6) F. 16, mapp. 851, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
 - 7) F. 16, mapp. 852, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
 - 8) F. 16, mapp. 870, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 9) F. 17, mapp. 1194, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare;
 - 10) F. 12, mapp. 320, TERRENO, consistenza 6 are 66 centiare
- Unità negoziale 8
- 4) F. 16, mapp. 860, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza //;
 - 5) F. 16, mapp. 858, sub 1, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
 - 6) F. 16, mapp. 831, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- Unità negoziale 9
- 2) F. 16, mapp. 871 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza //;
- Unità negoziale 10
- 1) F. 16, mapp. 834, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
 - 2) F. 16, mapp. 861 sub 1, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
 - 3) F. 16, mapp. 861 sub 9, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2,5 vani;
 - 4) F. 16, mapp. 861 sub 10, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
 - 5) F. 16, mapp. 861 sub 11, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
 - 6) F. 16, mapp. 861 sub 12, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 4 vani;
 - 7) F. 16, mapp. 861 sub 13, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 4 vani;
 - 8) F. 16, mapp. 861 sub 14, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
 - 9) F. 16, mapp. 861 sub 15, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
 - 10) F. 16, mapp. 861 sub 16, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2,5 vani;
- Unità negoziale 11
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 19, E - ENTE COMUNE, consistenza //;
- Unità negoziale 12
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 21, C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 18 mq;
 - 2) F. 16, mapp. 861 sub 22, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 154 mq;
 - 3) F. 16, mapp. 861 sub 23, E - ENTE COMUNE, consistenza //;



Unità negoziale 13

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 20, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 18 mq;

Unità negoziale 14

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 18, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 18 mq;

Unità negoziale 15

- 1) F. 16, mapp. 862, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 836, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 16

- 1) F. 16, mapp. 863, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 838, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 17

- 1) F. 16, mapp. 842, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 887, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 839, sub 2, e, mapp. 841, sub 2, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza //;

Unità negoziale 18

- 1) F. 16, mapp. 850, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 866 sub 2 C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 30 mq //;
- 3) F. 16, mapp. 866 sub 3 D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 158 mq //;
- 4) F. 16, mapp. 866 sub 2, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 158 mq //;

Unità negoziale 19

- 1) F. 16, mapp. 866 sub 4, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 20

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 4 D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 861 sub 17, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 30 mq //;

Unità negoziale 21

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 6, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 22

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 6, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 23

- 1) F. 12, mapp. 322 e 323, F. 16, mapp. 864, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza;
- 2) F. 16, mapp. 868, F. 12, mapp. 325, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 relativamente alle unità negoziali n. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 2, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 23, 1, 11, 19, 21 e 22, e per l'intero diritto di proprietà superficaria 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 9,

contro i seguenti soggetti:

Soggetto n. 7: XXXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXXX:

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;

Soggetto n. 2: XXXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXXX:

- Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 3: XXXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2

Soggetto n. 4: XXXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX



- Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1
 - Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1
 - Soggetto n. 5: XXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.10 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
 - Relativamente all'unità negoziale n.11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;
 - Relativamente all'unità negoziale n.21 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;
 - Relativamente all'unità negoziale n.22 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;
 - Soggetto n. 6: XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n. 12 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO
 - Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO
 - Soggetto n. 7: XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n. 13 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO
 - Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO
 - Soggetto n. 8: XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n. 14 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO
 - Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO
 - Soggetto n. 9: XXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.15 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
 - Soggetto n. 10: XXXXXXX. Sede CARRARA (MS) Codice fiscale XXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.16 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
 - Soggetto n. 11: XXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.17 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
 - Soggetto n. 12: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.18 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
 - Relativamente all'unità negoziale n.19 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di -;
 - Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;
 - Soggetto n. 13: XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n. 20 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI
 - Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI
 - Relativamente all'unità negoziale n. 21 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI
 - Soggetto n. 14: XXXXXXX. Sede SIENA (SI) Codice fiscale XXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.23 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
 - Relativamente all'unità negoziale n.7 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2;
 - Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;
 - Relativamente all'unità negoziale n.2 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
 - Soggetto n. 15: XXXXXXX. Sede BOLOGNA (BO) Codice fiscale XXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: 1) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7589/1579; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn.

R.G.13326/R.P.8256;

La sopradescritta formalità ovvero COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO



stipulata il 05/11/2007 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 7589/1579 risulta trascritta il 09/11/2007 R.P. 8256/R.G. 13326 sui beni di seguito elencati ubicati internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, N.C.E.U. (fondo servente) Foglio 16 mappali 598 sub 2, 831, 832, 836, 838, 842, 843, 844, 845, 846, 850, 851, 852, 860, 863, 839, 840, 841, 864 graffato ai mappali 322 Foglio 12, e 323 Foglio 12, Foglio 16 mappale 865 graffato al mappale 324 Foglio 12, Foglio 16 mappale 866, 867 sub 1, 867 sub 2, 869, Foglio 16 mappale 868 graffato al mappale 325 Foglio 12, Foglio 16 mappali 858 sub 1, 858 sub 2 graffato al mappale 859 sub 2, Foglio 16 mappale 870, 862, 810, 871 sub 2, N.C.T. Foglio 11 mappali 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 320 (fondi dominanti) a favore di XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX e di XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto servitù di passaggio pedonale e carrabile contro XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- **Descrizione onere: 2) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;** A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7589/1579; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. R.G.13327/R.P.8257; La sopradescritta formalità ovvero COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO stipulata il 05/11/2007 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 7589/1579 risulta trascritta il 09/11/2007 R.P. 8257/R.G. 13327 sui beni di seguito elencati ubicati internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, N.C.E.U. (fondo servente) Foglio 16 mappali 831, 834, 861, 598 sub 2, 831, 832, 836, 838, 842, 843, 844, 845, 846, 850, 851, 852, 860, 863, 839, 840, 841 sub 1, 864, graffata con le particelle 322 e 323 del foglio 12, Foglio 16 mappale 865, graffata con la particella 324 del foglio 12, Foglio 16 mappale 866, 867 sub 1, 867 sub 2, 869, Foglio 16 mappale 868, graffato con la mappale 325 del foglio 12, 858 sub 1, 858, subalterno 2, graffato con la mappale 859, subalterno 2, mappale 870, 862, 810, 871 sub 2, N.C.T. Foglio 12 mappali 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 320 (fondi dominanti), a favore di XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX e di XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto servitù di passaggio tubazioni interrato contro XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

1) **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXX contro, XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) C.F. XXXXXXX;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 12/10/2006 ai nn. 6693/1023; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 20/10/2006 ai nn. **R.G.13558/R.P.2555**;

Note:

Ipoteca in favore di XXXXXXX, con sede in Lucca (LU), C.F. XXXXXXX, domicilio ipotecario eletto XXXXXXX, contro XXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di Montignoso (MS) in XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato;
- 2) mapp. 598 sub 1, fabbricato;
- 3) mapp. 808, fabbricato;

e nel N.C.T. al Foglio 16:

- 4) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 5) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;



- 6) mapp. 598, EU - ENTE URBANO, consistenza 29 are 32 centiare;
- 7) mapp. 802, EU - ENTE URBANO, consistenza 68 centiare;
- 8) mapp. 803, EU - ENTE URBANO, consistenza 63 are 23 centiare;
- 9) mapp. 804, EU - ENTE URBANO, consistenza 8 are;
- 10) mapp. 805, EU - ENTE URBANO, consistenza 75 are 38 centiare;
- 11) mapp. 806, EU - ENTE URBANO, consistenza 30 are 2 centiare;
- 12) mapp. 807, EU - ENTE URBANO, consistenza 13 are 67 centiare;
- 13) mapp. 808, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 13 are 95 centiare;
- 14) mapp. 809, EU - ENTE URBANO, consistenza 11 are 67 centiare;
- 15) mapp. 810, EU - ENTE URBANO, consistenza 25 centiare;
- 16) mapp. 811, EU - ENTE URBANO, consistenza 6 are 46 centiare;
- 17) mapp. 813, EU - ENTE URBANO, consistenza 9 centiare;
- 18) mapp. 814, EU - ENTE URBANO, consistenza 2 centiare;
- 19) mapp. 815, EU - ENTE URBANO, consistenza 5 centiare;
- 20) mapp. 816, EU - ENTE URBANO, consistenza 16 centiare;
- 21) mapp. 826, TERRENO, consistenza 1 are 99 centiare;

al Foglio 17:

- 22) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 23) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 24) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 25) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;
- 26) mapp. 1182, TERRENO, consistenza 64 centiare;
- 27) mapp. 1184, TERRENO, consistenza 1 are 9 centiare;
- 28) mapp. 1186, TERRENO, consistenza 2 are 49 centiare;
- 29) mapp. 1193, TERRENO, consistenza 5 are 68 centiare;
- 30) mapp. 1194, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare;

al Foglio 12:

- 31) mapp. 301, TERRENO, consistenza 7 are 30 centiare;
- 32) mapp. 302, TERRENO, consistenza 4 are;
- 33) mapp. 303, TERRENO, consistenza 16 are 93 centiare;
- 34) mapp. 304, TERRENO, consistenza 50 centiare;
- 35) mapp. 305, TERRENO, consistenza 4 ettari 50 are;
- 36) mapp. 306, TERRENO, consistenza 2 are 30 centiare;
- 37) mapp. 307, TERRENO, consistenza 3 are 80 centiare;
- 38) mapp. 308, TERRENO, consistenza 14 are 24 centiare;
- 39) mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare;
- 40) mapp. 310, TERRENO, consistenza 3 ettari 42 are 60 centiare;
- 41) mapp. 311, TERRENO, consistenza 9 centiare;
- 42) mapp. 312, TERRENO, consistenza 19 are 95 centiare;
- 43) mapp. 313, TERRENO, consistenza 1 centiare;

dai quali traggono origine i beni oggetto della procedura individuati nei Lotti da 1 a 23.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00, importo capitale: € 7.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.864%, durata 13 anni (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

A margine della sopracitata iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- 1a) con ANNOTAZIONE presentata il 24/01/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 160 Registro generale n. 971 mediante atto dal Notaio VILLARI Marzio in Seravezza (LU) del 19/09/2007 n. rep 47787/9442, vengono liberati dalla sopracitata formalità Numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006 i seguenti beni censiti al NCEU al F, 16 mapp. 861 Fabbricato in corso di costruzione e mapp 834 ente urbano. Valore degli immobili liberati € 640.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)
- 1b) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro Particolare 297 Registro Generale 1634, mediante scrittura privata con



sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007 n. rep. 7588/1578, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) internamente alla XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato in corso di costruzione;
e nel N.C.T. al Foglio 16:
- 2) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;
al Foglio 17:
- 4) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 5) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 6) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 7) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;

Valore degli immobili liberati € 3.500.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1c) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 298 Registro generale n. 1635 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007 n. rep. 7591/1581, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX e ivi censito nel N.C.E.U., F. 16 mappali 863 (fabbricato in corso di costruzione) e 838 (ente urbano). Valore degli immobili liberati € 493.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1d) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 299 Registro generale n. 1636 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/11/2007 n. rep. 7594/1584, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 869 (fabbricato in corso di costruzione) e 870 (fabbricato in corso di costruzione), 852 (ente urbano) e nel N.C.T., F. 16 mappali 851, 1194 e 320. Valore degli immobili liberati € 471.500,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1e) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 300 Registro generale n. 1637 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/11/2007 n. rep. 7597/1587, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 866 (fabbricato in corso di costruzione), 850 (ente urbano), 845 (ente urbano), 846 (ente urbano), Valore degli immobili liberati € 570.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1f) con ANNOTAZIONE presentata il 08/07/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1032 Registro generale n. 7273 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 21/02/2008 n. rep. 7819/1720, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 839 (fabbricato in corso di costruzione), 842 (ente urbano) e 887 (ente urbano). Valore degli immobili liberati € 610.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1g) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1716 Registro generale n. 12958 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2008 n. rep. 8099/1898, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 598 sub



2, 807, 813, 814, 815, 816, 826, 810, 871 sub 1, 867 sub 1, 803, 806, 809. 811, 858 sub 2 graffato al mappale 859 sub 2, 832 871 sub 2 e nel N.C.T. F.17 mappali 1184, 1182, 1186, 1193, F. 12 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 308, 306, 302, 311 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

1h) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA Registro particolare n. 1717 Registro generale n. 12959 mediante atto notarile del Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2008 n. rep. 8099/1898, per frazionamento in quota (formalità di riferimento numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006):

- frazione € 2.050.000,00 (capitale € 1.025.000,00) F. 16 mappali 862, 836;
- frazione € 620.000,00 (capitale € 310.000,00) F. 16 mappali 840, 888;
- frazione € 1.304.000,00 (capitale € 652.000,00) F. 16 mappali 841, 844;
- frazione € 440.134,02 (capitale € 220.067,01) F. 16 mappali 865 graffato al mappale 324 F. 12;
- frazione € 470.000,00 (capitale € 235.000,00) F. 16 mappali 864 graffato ai mappali 322 e 323 F. 12;
- frazione € 2.190.000,00 (capitale € 1.095.000,00) F. 16 mappale 868 graffato al mappale 325 F. 12, F. 16 mappale 867 sub 2;
- frazione € 2.000.000,00 (capitale € 1.000.000,00) F. 16 mappali 860, 831, 858 sub 1, 871 sub 2; (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

1i) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1719 Registro generale n. 12961 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 16/09/2008 n. rep. 8150/1931, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 840 sub 2, 888, 841 sub 1 e 844.

Valore degli immobili liberati € 1.924.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1l) con ANNOTAZIONE presentata il 20/01/2009 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 99 Registro generale n. 708 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 21/10/2008 n. rep. 8217/1966, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 862 e 836,

Valore degli immobili liberati € 2.050.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1m) con ANNOTAZIONE presentata il 17/02/2010 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1554 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 27/03/2009 n. rep. 8435/2111, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 12 mappale 322 graffato ai mappali 323 F. 12 e 864 F. 16, F.16 mappali 867 sub 2 e 868, F. 12 mappale 325.

Valore degli immobili liberati € 2.660.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1n) con ANNOTAZIONE presentata il 06/08/2014 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1554 con atto del Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 07/07/2014 n. rep. 11318/4143, viene trascritto atto aggiuntivo a contratto di mutuo ipotecario/fondario numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006 a favore di XXXXXXXX con sede in LUCCA (LU), Codice fiscale XXXXXXXX e contro XXXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXXX;

1o) con ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2017 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1045 Registro generale n. 7223 a mezzo di atto giudiziario del 23/06/2017 n. rep. 302/2017 vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXXX n. 77 ivi censiti rispettivamente nel N.C.E.U. F.



16 mapp. 860 e 871 sub 2 e nel N.C.T. al F. 16 mappale 858 sub 1 e F. 16 mappale 831 (ndr. correttamente censiti al NCEU)

- ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1187 Registro generale n. 9792 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1188 Registro generale n. 9793 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 12/09/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1340 Registro generale n. 10896 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 11/10/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1677 Registro generale n. 12068 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1717 Registro generale n. 12959 per FRAZIONAMENTO IN QUOTA

INTEGRAZIONE A CERTIFICAZIONE NOTARILE

1p) con ANNOTAZIONE presentata il 08/11/2022 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 944 Registro generale n. 11324 a mezzo di atto giudiziario del 23/09/2022 n. rep. 383 vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXX n. 77 ivi censiti rispettivamente nel N.C.E.U. F.16 mappale 845, 846, 865 graffato al mappale 324 F. 12;

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXX; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7590-1580; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. **R.G.13328/R.P.3113**; Note:

Ipoteca in favore di XXXXXXX. con sede FIRENZE (FI) C.F. XXXXXXX, domicilio ipotecario eletto MONTIGNOSO, VIA ROMA N.77, contro XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di Montignoso (MS) internamente alla XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato in corso di costruzione; e nel N.C.T. al Foglio 16;
- 2) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare; al Foglio 17:
- 4) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 5) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 6) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 7) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;

dai quali traggono origine i beni oggetto della procedura.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00, importo capitale: € 7.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.95%, durata 3 anni e 25 giorni.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

Con ANNOTAZIONE presentata il 13/06/2011 Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA presso il Registro particolare n. 744 Registro generale n. 5224 è stato modificato il contratto di mutuo edilizio

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di UNEP DEL TRIBUNALE DI MASSA in data 08/03/2021 ai nn. 370/2021



iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **17/03/2021** ai nn. R.G.2426/R.P.1944;
 Con tale atto viene pignorato da parte di XXXXXXX, con sede in NAPOLI (NA), C.F. XXXXXX il diritto di piena ed esclusiva proprietà che la Società esecutata XXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX detiene sui beni oggetto della presente procedura ubicati nel Comune di Montignoso (MS), in XXXXXXX e oggetto della procedura individuati nei Lotti da 1 a 23 Nella relativa nota di trascrizione si precisa che *“QUADRO A: l'atto di pignoramento immobiliare viene eseguito per un credito di euro 7.235.471,61 oltre interessi e spese. QUADRO C: XXXXXXX, attuale titolare del credito di XXXXXXX, elegge domicilio in Carrara (Ms), Viale XX Settembre 177/F2, presso l'Avv. XXXXXXX. (cfr. Allegato 13 – Nota di trascrizione).*

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Cfr. Allegato 16.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 111,18.

Come illustrato nella tabella di cui all'Allegato 16 (a cui si rimanda integralmente) relativamente agli immobili che compongono il Lotto 11, il residuo da pagare per le annualità 2021 e 2022 è pari a 111,18 €

Millesimi di proprietà:

sub	22	15,29;
sub	100	0,15;
sub	101	0,15;

Per complessivi 15,59 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Lo scrivente precisa che una parte del resede condominiale adibita a parcheggio comune all'interno della recinzione del complesso immobiliare, insiste su un tratto del corso d'acqua denominato “Fosso Ginese” o “Fossa Fiorentina” di proprietà del Demanio Idrico Statale, e che, conseguentemente, da tale occupazione derivano oneri a carico del complesso edilizio in oggetto, ovvero oneri a cui, i vari condomini del medesimo complesso, dovranno farvi fronte pro-quota secondo le relative tabelle condominiali. Ai fini di una più corretta e approfondita comprensione di quanto qui evidenziato nonché delle ulteriori possibili connesse conseguenze, si rimanda integralmente alla specifica nota prodotta al riguardo dalla Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord (a firma del Dirigente del settore, Ing. Enzo Di Carlo), allegata alla presente (cfr. Allegato 18). La necessità che la suddetta nota venga correttamente compresa e soppesata, deriva proprio dalle ulteriori importanti evidenze che dalla stessa emergono, quali:

- L'avvenuto rilascio della autorizzazione idraulica n. 472 del 14/09/2006 da parte della Provincia di Massa Carrara, con la quale venivano assentiti, in linea idraulica, i lavori aventi ad oggetto la “rettificazione e la tombinatura” del sopra richiamato corso d'acqua denominato “Fosso Ginese” o “Fossa Fiorentina”;
- La mancata conclusione dell'iter concessorio delle medesime opere idrauliche di cui sopra, ovvero l'attuale occupazione senza titolo delle relative aree del Demanio Idrico;
- L'entità dell'indennità annua di occupazione delle stesse (quantificate pari a circa € 4.200,00 dalla stessa Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord,



- nell'ambito delle proprie preliminari valutazioni);
- La ragionevole prossima attivazione dei necessari e conseguenti provvedimenti di polizia idraulica (sanzioni e richiesta di ripristino dello stato dei luoghi) nonché il recupero delle indennità pregresse di occupazione senza titolo, queste ultime quantificate pari a circa 23.500 € (salvo interessi e sanzioni ed ulteriori verifiche sul posto);
 - Ragionevole probabilità che, a seguito di ulteriori indagini/verifiche e a conclusione di apposito iter istruttorio portati avanti dal medesimo Settore, vengano richiesti/imposti interventi che riducano la lunghezza del tratto tombato con ripristino del corso d'acqua a cielo aperto, il tutto al fine di rendere compatibile i lavori di tombatura già svolti (ovvero legittimati con la sopra richiamata autorizzazione idraulica) con le attuali norme vigenti l'uso dell'area di che trattasi di proprietà del Demanio.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Cfr. Allegato 16

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **05/11/2007 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marvaso Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007, ai nn. 7589/1579; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **09/11/2007**, ai nn. **RG 13325/ RP 8255**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Soc. XXXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS), XXXXXXXX ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 371, 729, 730, Foglio 17, particelle 1183, 101, 1192, 1185, 1181, e N.C.E.U. Foglio 16 particella 371 sub 3.

Nella nota di trascrizione viene riportato che" *le unità immobiliari in oggetto sono state vendute ed acquistate a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ben noto ed accettato dalla parte acquirente, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, con tutti gli annessi, diritti, obblighi, azioni, ragioni, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti, con particolare riguardo alla servitù attiva di passaggio pedonale e carrabile, di cui all'atto a rogito di notaio carlo cardì cigoli di carrara in data 19 febbraio 1999 rep.n.24973, debitamente registrato e trascritto a massa il 23 febbraio 1999 al n.955 di formalità; atto che la parte acquirente, ha dichiarato di ben conoscere ed al quale le parti fanno pieno riferimento intendendosi qui integralmente riportato e trascritto; nonché' con la comproprietà pro-quota degli spazi ed enti di natura comune e condominiale, quali risultano determinati dalla legge.*" (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **14/10/2009 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio RICCETTI GIOVANNI in Livorno (LI), in data 14/10/2009, ai nn. 16997/10539; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **16/11/2009**, ai nn. **RG**



11767/RP 8183.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato il XXXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Soc. XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS), loc. La Porta ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 732 e al Foglio 17, particelle 1187, 1188 e 1189.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Nella nota di trascrizione viene riportato che *"con l'atto che qui si trascrive, alle cui pattuizioni contenute e richiamate si fa espresso riferimento, i comparenti hanno anzitutto premesso, quale parte integrante e sostanziale dell'atto medesimo:*

1) in primo luogo, i comparsi XXXXXXX e XXXXXXX hanno dichiarato, con riferimento alla normativa in materia di dichiarazioni sostitutive, ed in particolare a quanto previsto dagli articoli 46 e 47 del d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000, consapevoli delle responsabilità e delle sanzioni penali stabilite dalla legge per le false attestazioni e le mendaci dichiarazioni, espressamente dichiarano:

h) di non aver subito condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;

b) di non essere stati interdetti o inabilitati;

c) di non aver in corso procedure per nessuno di tali stati;

d) che l'area di cui in appresso non ricade nel pubblico demanio marittimo, né sussistono rispetto ad essa vincoli di carattere storico, artistico, archeologico o paesaggistico-ambientale, e che pertanto detta area non è sottoposta a tutela ai sensi del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al decreto legislativo 490 del 29 ottobre 1999, ora sostituito dal decreto legislativo 42 del 22 gennaio 2004 e successive modificazioni;

2) che l'articolo 5 bis della legge 212 del primo agosto 2003, di conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 143 del 24 giugno 2003, testualmente prevede che "le porzioni di aree appartenenti al patrimonio e al XXXXXXX, escluso il demanio marittimo, che alla data di entrata in vigore del presente decreto risultino interessate dallo sconfinamento di opere eseguite entro il 31 dicembre 2002 su fondi attigui di proprietà altrui, in forza di licenze o concessioni edilizie o altri titoli legittimanti tali opere, e comunque sia quelle divenute area di pertinenza, sia quelle interne a strumenti urbanistici vigenti, sono alienate a cura della filiale dell'Agenzia del Demanio territorialmente competente mediante vendita diretta in favore del soggetto legittimato che ne faccia richiesta";

3) che la norma in questione detta tempi e modalità inerenti alla detta procedura di regolarizzazione;

4) che lo stato è proprietario di una striscia di terreno ubicata nel comune di Montignoso (MS), e rappresentata al vigente catasto terreni del suddetto comune al foglio 16, dalla particella 732, ed al foglio 17 dalle particelle 1187, 1188 e 1189, come meglio indicato in appresso;

5) che tale area risulta pertinenza, in quanto inserita all'interno della recinzione di tale immobile, del complesso edilizio in corso di costruzione su di un'area rappresentata al vigente catasto terreni del Comune di Montignoso al foglio 16, particelle 371 (ente urbano, di are 66 e centiare 03, senza redditi), 729 (relitto di strada, di are 01 e centiare 77, senza redditi), 730 (relitto di strada, di are 01 e centiare 82, senza redditi), ed al foglio 17, particelle 101 (incolto produttivo di classe unica, di are 04 e centiare 37, reddito dominicale euro 0,07 e reddito agrario euro 0,02), 1181 (pascolo di classe unica, di are 02 e centiare 11, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,03), 1183 (pascolo di classe unica, di are 02 e centiare 84, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,04), 1185 (pascolo di classe unica, di are 01 e centiare 57, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,02), e 1192 (incolto produttivo di classe unica, di are 03 e centiare 57, reddito dominicale euro 0,06 e reddito agrario euro 0,02), in forza del permesso di costruire numero 2433 rilasciato dal Comune di Montignoso in data 22 settembre 2005, a seguito di richiesta del 21 novembre 2003 n.12313, pratica edilizia 7533, delle sua variante presentata il 27 gennaio 2005, protocollo generale 1308/314, pratica edilizia 8003, dell'ulteriore variante in data 30 luglio 2008 permesso di



costruire numero 2665, a seguito richiesta del 27 novembre 2007 numero 17279, pratica edilizia 9145, e della proroga rilasciata dal comune di Montignoso in data 24 dicembre 2008, a seguito di richiesta del 16 settembre 2003 numero 12830;

6) che l'area ricade in "zona territoriale omogenea d" ai sensi del decreto ministeriale 1444/1968.

7) che il "XXXXXX" con sede in Montignoso e distinto dal codice fiscale XXXXXXXX, con istanza datata 23 luglio 2007, pervenuta all' ufficio di Livorno in pari data ed ivi protocollata al numero 13808, ha presentata istanza di acquisizione, ai sensi della normativa sopra richiamata, dell'area di cui sopra;

8) che con atto ricevuto il 5 novembre 2007 dal Notaio Marco Marvaso di Serravezza, repertorio 7589, raccolta 1579, registrato a Pietrasanta l'8 seguente al numero 1826/1t e trascritto a massa il 9 novembre 2005 al numero 8255, detto consorzio ha ceduto l'area interessata di cui sopra alla qui costituita società a responsabilità limitata "XXXXXXX", la quale il 5 giugno 2009 ha presentato richiesta di subentro all'acquisto della ridetta area di cui sopra, ai sensi del già citato e sopra riportato articolo 5 bis, allegando la documentazione costituita dalla titolarità dell'opera (atto di compravendita in copia, denuncia di successione ecc...), e dalla citata concessione edilizia;

9) che la Provincia di Massa Carrara - area governo del territorio - servizio difesa del suolo - U. O.O. idraulica, con nota protocollo 19754 del 12 luglio 2008 ha confermato il parere favorevole di competenza alla sdemanializzazione dell'area di cui sopra al punto 4) ed oggetto del presente atto, comunicato con nota protocollo del 19574 del 12 luglio 2008, non riscontrando problematiche riguardanti all'equilibrio geostatico e geomorfologici, nÈ ritenendo che i terreni interessati siano coinvolti da particolari aspetti naturalistici o ambientali;

10) che sono stati regolarizzati da parte della costituita società a responsabilità limitata "XXXXXXX" i pagamenti pregressi attinenti all'occupazione dell'area per un periodo di anni cinque, nei confronti della Provincia Di Massa Carrara;

11) che la sede di Livorno della filiale toscana e umbra dell'AGENZIA DEL DEMANIO, verificati la sussistenza dei requisiti e il corretto assolvimento da parte della società acquirente in relazione agli adempimenti richiesti, ha ritenuto di poter procedere alla stipula dell'atto che qui si trascrive. ciò premesso ed approvato, l'Agenzia del Demanio, in nome e per conto del ministero dell'economia e delle finanze ha dichiarato di cedere, vendere e trasferire alla qui costituita Società a Responsabilità limitata "XXXXXXX" che come sopra rappresentata ha accettato di acquistare, una striscia di terreno posto in comune di Montignoso, località porta, esteso complessivamente circa metri quadri 506, o quanti essi siano perché' venduto a corpo e non a misura, e rappresentato coi relativi numeri di particella negli estratti telematici della mappa catastale che i comparenti hanno esaminato ed approvato, e che si sono allegati all'atto in oggetto sotto le lettere "a" e "b" per formarne parte integrante e sostanziale. i relativi dati catastali, dettagliatamente contenuti nel corpo dell'atto in oggetto, cui pertanto anche a questi fini si fa espresso rinvio, sono anche sinteticamente riportati al quadro b della presente nota di trascrizione. le parti hanno dichiarato che il prezzo, determinato in euro 23.276, è stato interamente soddisfatto con le modalità evidenziate in atto; conseguentemente, la parte venditrice ne ha rilasciato ampia quietanza, ha dichiarato di nulla più avere da pretendere per questa vendita, ed ha rinunciato all'iscrizione della relativa ipoteca legale. il rappresentante dell'ente venditore ha dichiarato che detto importo è stato imputato al capitolo 4003 (codice tributo 849t) dello stato di previsione dell'entrata per l'anno finanziario 2009. l'Agenzia del Demanio ha dichiarato che il bene immobile oggetto della presente compravendita è libero da pesi, vincoli, ipoteche e privilegi. salvo quanto previsto in atto, gli effetti giuridici del contratto decorrono da oggi ed inoltre tutte le imposte, nonché' i tributi di qualsiasi specie o natura afferenti l'immobile compravenduto sono passati dalla data di stipula a carico della parte acquirente. l'Agenzia del Demanio, come sopra rappresentata dal Geometra XXXXXX, in adempimento a quanto disposto dall'art. 30 del D.P.R 380 del 6 giugno 2001, ha allegato all'atto in oggetto sotto la lettera "c" il certificato di destinazione urbanistica riguardante il terreno compravenduto, rilasciato dal comune di Montignoso in data 9 luglio 2009, ed ha dichiarato che da tale data a quella di stipula non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici. le spese dell'atto in oggetto e consequenziali sono a carico della parte acquirente. ad ogni effetto, le parti hanno eletto il proprio domicilio rispettivamente: l'Agenzia del Demanio presso la sede di Firenze della filiale toscana e umbria, in via laura n.64; e la parte acquirente presso la propria sede in Montignoso, Via Vecchia Romana est n.66."

(cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)



N.d.R. Il XXXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXXX risulta titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, degli immobili sopra descritti e censiti al Foglio 16 particella 732 e Foglio 17, particelle 1187, 1188 e 1189, fin dal 27/03/1972

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 28/12/1999 al 16/05/2002.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio MARTINELLI ROBERTO in Altopascio (LU), in data 28/12/1999, ai nn. 109743; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **10/01/2000**, ai nn. **RG 165/RP 141.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXX con sede in BRESCIA (BS) C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in fregio alla XXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 16, particelle 371 sub 1 graffata alle particelle 372 sub 1 e 598, particella 371 sub 2, 372 sub 2, e N.C.T. Foglio 12 particella 82, 83, 95, 138, Foglio 16 particelle 350 e 351, Foglio 17 particelle 100, 104, 196, 567e 197.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 16/05/2002 al 16/05/2002.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino in Massa, in data 16/05/2002, ai nn. 12622; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **24/05/2002**, ai nn. **RG 5105/RP 3662.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la XXXXXX con sede in Massa (MS), C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato in XXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.T. Foglio 16 particella 101.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957 (derivante dal mappale 101), 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 16/05/2002 al 05/11/2007.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino in Massa, in data 16/05/2002, ai nn. 12626; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **24/05/2002**, ai nn. **RG 3664/RP 5107.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in XXXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 16, particelle 371 sub 2, 372 sub 2, 371 sub 1 graffato alla particella 372 sub 1 e 598, e nel N.C.T. Foglio 16 particella 371, 372, 598, 549, 350, 351, 983, 985, 101, 82, 83, 138 e 271.

Nella nota di trascrizione viene riportato che *"quanto venduto viene trasmesso nello stato di fatto in cui si trova, con le inerenti servitù attive e passive, accessioni e pertinenze e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza che il consorzio acquirente ha dichiarato di ben conoscere, con particolare riferimento alla servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita a favore*



della particella 598 del foglio 16 ed a carico dell'area confinante di proprietà della società "XXXXXX" contraddistinta dalla particella 33 del foglio 12 e da esercitarsi su di una striscia di terreno larga quattro metri che corre lungo tutto il confine con la strada comunale, a partire dall'incrocio con l'altro ramo di strada comunale che si dirige verso mare e fino al ponte sul canale, con atto a rogito del dott. Carlo Cardi Cigoli, Notaio in Carrara, del 19 febbraio 1999, rep. N. 24973/6357, reg.to a Carrara il giorno 8 marzo 1999 al n. 196 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara il 23 febbraio 1999 al n. 955 di formalità". (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730 (da cui deriva il mappale 703), 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **18/06/2003 al 05/11/2007**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Comune di Montignoso, in data 18/06/2003, ai nn. 2657; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **18/07/2003**, ai nn. **RG 7461/RP 5066**.

Note: In forza dell'atto pubblico amministrativo sopra menzionato il XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato nel Comune di Montignoso (MS), ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 703.

N.d.R." *La proprietà è pervenuta al Comune da tempo immemorabile*" (cfr. All. 14 - Atti di provenienza). Nella certificazione notarile viene specificato che " *Il Comune di Montignoso era proprietario del bene dal 27-03-1972*". Cfr. All. 10 - Certificazione notarile).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730 (da cui deriva il mappale 703), 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

7. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICHE RELATIVE A TUTTI I LOTTI (DA 1 A 23)

Numero pratica: 1) **Permesso di Costruire n 2433 del 22-09-2005 Pratica Ed. n.8003**

Intestazione: XXXXXXX (C.F. XXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella + altre ditte

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di edifici misti ad USO direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 4TR)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/11/2003 al n. di prot. 12313

Rilascio in data 22/09/2005 al n. di prot. 2433

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2010 al n. di prot. 18021

NOTE: Rilasciato a seguito di domanda presentata in data 21 novembre 2003, prot. gen. n° 12313, pratica edile n° 7533, e la successiva variante presentata in data 27 gennaio 2005, prot. gen. n° 1308/314 int., pratica edile n° 8003, dalla XXXXXXX (C.F. XXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, per la " *realizzazione di edifici misti ad USO direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 4TR)*", da realizzarsi su immobile distinto in catasto al fg. 12 mappali n. 82, 83, 138 e 271 (ex mappale n. 95), fg. 16 mappali n. 349, 350, 351, 371, 372, 598 e 703, fg. 17 mappali n. 101, 983 e 985, situato in XXXXXXX, secondo il progetto costituito da n. 52 tavole redatto dall'Ing. XXXXXX), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al XXXXXX, e dal Geom. XXXXXX (C.F. XXXXXX), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° XXXXXX.

L'intervento riguardava le opere relative alla demolizione dei fabbricati esistenti meno uno, movimenti di terra, realizzazione di viabilità interna, muri di sostegno, area a verde pubblico (in accordo con il P.O.C.



approvato), nonché la realizzazione di n. 8 fabbricati ad uso produttivo e n. 3 ad uso commerciale – direzionale.

Con particolare riferimento al compendio pignorato esso fa parte del "lotto 10" consistente in tre corpi di fabbrica e precisamente corpo "A", "B" e "C", composto da complessive 16 (sedici) unità immobiliari ad uso commerciale al piano terreno sulla XXXXXXX, numero 40 (quaranta) unità ad uso direzionale al piano primo e sottotetto, e numero 99 (novantanove) posti auto al piano seminterrato. A detto titolo edilizio ha fatto seguito la variante in corso d'opera n. 2665 rilasciata dal Comune di Montignoso in data 30 luglio 2008 di seguito meglio descritta.

Numero pratica: 2) Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 Pratica Ed. n. 9145

Intestazione: Sig. XXXXXX, residente in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, in qualità di Presidente della XXXXXX (C.F. XXXXXXX)

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005

Per lavori: "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005 per opere eseguite in difformità al P. di C. n° 2433 del 22 settembre 2005 e per la variante in c.o. al medesimo P. di C., relativo alla realizzazione di edifici misti ad uso direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)"

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 27/10/2007 al n. di prot. 17279/2753

NOTE: domanda presentata in data 27 novembre 2007, prot. gen. n° 17279/2753 int., e successive integrazioni, dal Sig. XXXXXX, residente in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, in qualità di Presidente della XXXXXX (C.F. XXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, per "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005 per opere eseguite in difformità al P. di C. n° 2433 del 22 settembre 2005 e per la variante in c.o. al medesimo P. di C., relativo alla realizzazione di edifici misti ad uso direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)", da realizzarsi in XXXXXXX, su immobile distinto in catasto al fg. 12 mappali n. 320, 322, 323, 324, 325, 309 e 313, fg. 16 mappali n° 598, 860, 831, 832, 858, 859, 871 sub 2, 834, 861, 862, 863, 836, 838, 839, 840, 841, 842, 844, 845, 846, 864, 865, 866, 850, 867, 852, 851, 868, 869, 870, 371, 729, 730, 810, 887 e 888, fg. 17 mappali n. 101, 1181, 1183, 1184, 1185, 1192 e 1194, ricadente in zona R7 ai sensi del vigente R.U., secondo il progetto redatto dall'Ing. XXXXXX), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al XXXXXX, e dal Geom. XXXXXX (C.F. XXXXXXX), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° XXXXXX

Numero pratica: 2.1) Variante finale del 11-12-09 Prot. 21982

Intestazione: //

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/12/2009 al n. di prot. 21982

Relativamente a detta pratica lo scrivente non ha reperito alcun documento specifico nell'ambito della documentazione visionata presso gli archivi comunali. Si rileva però che la stessa risulta citata ESCLUSIVAMENTE nelle tavole grafiche relative alla Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010

Numero pratica: 3) Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010

Intestazione: XXXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I. XXXXXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ultimazione opere esterne e modifica opere interne da realizzarsi in Via XXXXXXX, su Immobile così censito in Catasto Foglio 16 mappale 967

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/09/2010 al n. di prot. 15123

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2010 al n. di prot. 18021

NOTE:

Domanda presentata con Prot. 15123 del 15/09/2010 da XXXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I. XXXXXX riguardante la Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010, relativa alla realizzazione dei seguenti lavori: ultimazione opere esterne e modifica opere interne da realizzarsi in Via XXXXXXX, su



Immobile così censito in Catasto Foglio 16 mappale 967.

Relativamente a detta pratica si precisa quanto segue:

- Con comunicazione dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montignoso Prot. 168 del 03-11-2010 la stessa veniva ritenuta completa a seguito dell'esame istruttorio;
- Con pratica n. Prot. 18021 del 8-11-2010 veniva presentata Certificazione di Agibilità relativa ai beni di cui ai subalterni dal 2 al 134 e dal 134 al 138 autorizzati con P.d.C n. 2433 del 22/09/2005, PdC 2665 del 30/07/2008 rilasciate a XXXXXX + altri e DIA n. del 15/09/2010 rilasciata a XXXXXX;

Di seguito si elencano ulteriori autorizzazioni che hanno interessato i beni staggitati, non visionate direttamente dallo scrivente CTU ma citate in atti di compravendita che hanno interessato immobili ubicati nello stesso compendio edilizio (N.d.R. LOTTO 10)

- Certificato di collaudo Prot. 18021 del 08-11-2010
- Certificato di Prevenzione Incendi prot.0001788 in data 12 febbraio 2010 dal Ministero dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Massa Carrara per l'autorimessa è stato rilasciato (citato nell'atto di compravendita Notaio Meucci del 22/09/2011 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8501);

Inoltre relativamente alle unità immobiliari attualmente demolite ma originariamente sovrastanti l'area del comparto 47R (una cui porzione risulta occupata dall'intero fabbricato censito con il mapp.967 ove risultano ubicati i beni staggitati), lo scrivente precisa che:

- l'opera di costruzione risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;
- per le opere di ampliamento di quanto originariamente esistente sono state rilasciate dal Comune di Montignoso i seguenti titoli: Concessione Edilizia n.142 in data 8 agosto 1979 e successiva variante in corso d'opera n.198 in data 10 luglio 1980;
- per le opere eseguite in difformità rispetto alle concessioni sopra citate è stata rilasciata dal Comune di Montignoso Concessione Edilizia in sanatoria n.1282 in data 16 gennaio 1997;
- le opere di demolizione parziale sono state eseguite in forza di D.I.A. presentate al Comune di Montignoso in data 21 aprile 2000 n.5940, in data 16 luglio 2003 n.7386 ed in data 27 novembre 2003 n.7534;
- le opere di scavo e movimento terra sono state eseguite in forza di D.I.A. presentata al Comune di Montignoso in data 2 agosto 2005 n.8212.
(cfr. - Atto di compravendita Marvasio RP 5225-2011- rep 9763 - sub 140 mapp. 967)

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Note sulla conformità edilizia: **Gli immobili che compongono il LOTTO 11 risultano conformi dal punto di vista edilizio.**

Note generali sulla conformità: L'immobile in cui risulta ubicato il compendio immobiliare staggitato, è stato realizzato in forza dei titoli edilizi rilasciati (Permesso di Costruire n. 2433 del 22-09-2005, successiva Variante di cui al Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 e D.I.A. n. 10283 del 15-09-2010). Tuttavia, lo scrivente CTU ritiene precipuo evidenziare che dal CDU n. 325/6.2 rilasciato in data 09/01/2023, si rileva l'esistenza sull'immobile del vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/04 art. 142, com. 1 lett. c) – ex L. 431/85 - Area di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua, ma che, di contro, nessuna Autorizzazione Paesaggistica risulta rilasciata per il medesimo immobile nel suo complesso (ivi comprese, dunque, le porzioni dello stesso oggetto della presente Procedura esecutiva).

Al riguardo, perciò, lo scrivente CTU non può che sottolineare come l'intero compendio immobiliare realizzato con i titoli edilizi di cui sopra, risulti carente di Autorizzazione Paesaggistica, e come, conseguentemente, allo stato attuale delle cose e della normativa vigente, per gli immobili oggetto della presente Procedura non possano che ipotizzarsi assentibili unicamente gli interventi edilizi che, appunto, non abbiano rilevanza paesaggistica. Fra questi ultimi, in generale, vi ricadono gli interventi relativi ad opere interne, e, più specificatamente, quelli elencati nell'allegato A del D.P.R. n. 31 del 2017 ("INTERVENTI ED



OPERE IN AREE VINCOLATE ESCLUSI DALL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA") a cui si rimanda integralmente per le più opportune valutazioni.

Sul punto, infine, merita anche evidenziare come detta problematica risulti ben nota ai funzionari dei competenti Uffici del Comune di Montignoso (Ente, si ricorda, che ha rilasciato sia i sopracitati titoli edilizi che l'agibilità per l'intero compendio realizzato), e come la stessa abbia ragionevolmente trovato origine dall'errata cartografia ufficiale, utilizzabile ed utilizzata (anche dallo stesso Comune di Montignoso) all'epoca del proposto intervento. Detta cartografia, infatti, non rappresentava in sé stessa (erroneamente) la fascia di rispetto del vincolo Galasso attorno al limitrofo Fosso Ginese (cfr. Allegato 7.3). Circo- stanza quest'ultima che, a personale parere dello scrivente, sta alla base sia degli avviati tentativi pro- mossi dallo stesso Comune di Montignoso nei confronti degli altri Enti sovraordinati per "risolvere" tale criticità (verbalmente riferiti allo scrivente CTU in sede dei vari incontri resisi necessari), che delle già avvenute vendite di altri immobili facenti parte del medesimo compendio immobiliare, per quanto non oggetto della presente Procedura esecutiva.

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano Strutturale approvato con Delibera del C.C. n. 3 del 5/2/2019 e successiva Delibera del C.C. 26 del 09/06/2021; Regolamento Urbanistico appro- vato con Delibera del C.C. n. 65 del 29/07/1999 e
Zona omogenea:	Zona D: Zone a destinazione mista indu- striale/commerciale
Norme tecniche di attuazione:	Comparto 47R
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Piano Operativo adottato con Delibera del C.C. n. 32 del 07/08/2020 e modificato a seguito dell'ap- provazione delle controdeduzioni avvenuta con Delibera del C.C. n. 27 del 09/06/2021 e successiva Deli
Zona omogenea:	D2 (Zona Omogenea D)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 "Tessuto produttivo a destinazione mista - D2 (Zona Omogenea D)"
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	Stipulata il 08/09/2005 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 1859 trascritta il 06/10/2005 R.P. 6737/R.G. 10805
Obblighi derivanti:	cfr. paragrafo 4
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Cfr. CDU n. 325/6.2 rilasciato in data 09/01/2023

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: Gli immobili che compongono il LOTTO 11 risultano conformi dal punto di vista urbanistico



Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **Immobili mapp. 967 subalterni 22, 100 e 101**

Il Lotto 11 in esame è ubicato nel blocco "C" posto a levante del compendio ed è costituito da un'unità immobiliare posta a piano primo censita con il sub 22, e due posti auto ubicati nell'autorimessa interrata. L'immobile a piano primo, a cui si accede da piano terra tramite il vano scala e disimpegno condominiale, è composto da ingresso, tre locali ad uso ufficio, un servizio igienico (dotato di wc e bidet) e antibagno con lavabo e scaldabagno e un terrazzo in cui risulta collocata la pompa di calore per la climatizzazione degli ambienti. Una scala a chiocciola autoportante (con struttura in elementi metallici e lignei) consente di raggiungere il sottotetto costituito da un unico locale indiviso, dotato di lucernario e finestre scorrevoli poste sul lato con altezza inferiore (Nord-Est) e, analogamente al piano inferiore, provvisto di splitter interni per la climatizzazione del locale.

I posti auto censiti con i subalterni 100 e 101 (individuati sul posto rispettivamente con i numeri 68 e 67) sono dotati di archetti anti sosta, e risultano ubicati nell'autorimessa interrata (dotata di pavimento in cls "elicoterato") accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "C", censito con il sub 138 (BCNC).

Si precisa inoltre che nel LOTTO si intende ricompresa altresì una quota di comproprietà sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni, quali per legge, uso, destinazione e regolamento di condominio.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **168,50**

È posto al piano: 1-2 (relativamente al sub 22) e S1 (relativamente ai posti auto censiti con i sub 100 e 101)

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via XXXXXXXX snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 3 (a piano primo)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: In generale l'immobile si presenta in uno stato di conservazione sufficiente. (cfr. All. 4 documentazione fotografica)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a capanna materiale: latero-cemento condizioni: non rilevate Note: Copertura in laterizio
Solai	tipologia: di tipo prefabbricato condizioni: non rilevate
Strutture verticali	materiale: di tipo prefabbricato condizioni: non rilevate

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: non



Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Note	Certificato di Prevenzione Incendi prot.0001788 rilasciato in data 12 febbraio 2010 dal Ministero dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Massa Carrara relativamente all'autorimessa (citato nell'atto di compravendita Notaio Meucci del 22/09/2011 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8501)

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Varie:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione della consistenza degli immobili è stata effettuata stimando la loro superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri



perimetrali e dei divisori interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico di dettaglio integrato con le planimetrie catastali e le tavole relative ai titoli edilizi rilasciati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Sub 22 - Ufficio -piano primo	superf. esterna lorda	76,90	1,00	76,90
Sub 22 - Balcone - piano primo	superf. esterna lorda	10,00	0,30	3,00
Sub 22 - Ufficio - sottotetto	superf. esterna lorda	81,60	0,50	40,80
		168,50		120,70

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: D1

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Ufficio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Accessori

Immobili mapp. 967 subalterni 22, 100 e 101

1. Posto auto

Identificato al n. Mapp. 967 sub 100 e 101 F. 16 N.C.E.U.

Posto al piano Seminterrato

Composto da n. 2 posti auto

Sviluppa una superficie complessiva di circa 42 mq complessivi mq

Destinazione urbanistica: Direzionale, commerciale

Valore a corpo: **€ 28.000,00**

Note: I posti auto censiti con i subalterni 100 e 101 (individuati sul posto rispettivamente con i numeri 68 e 67) sono dotati di archetti anti sosta, e risultano ubicati nell'autorimessa interrata (dotata di pavimento in cls "elicotterato") accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "C", censito con il sub 135 (BCNC). Si precisa che detti parcheggi pertinenziali risultano univocamente individuati sia dalla segnaletica orizzontale che dalle specifiche indicazioni numeriche apposte sul muro perimetrale. Per l'esattezza, comunque, si segnala che la linea di demarcazione tra i suddetti posti auto e la corsia di manovra (così come rilevata sui luoghi) risulta spostata verso quest'ultima di circa 30 cm (ovvero in allineamento con i pilastri presenti a tale livello interrato). Conseguentemente, la profondità dei posti auto così delineati risulterebbe maggiore di circa 30 cm rispetto a quella



indicata sia nella planimetria catastale che nelle tavole del progetto autorizzato con DIA n. 10283 del 15-09-2010 (quest'ultima pari a circa 7,53 m).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato degli immobili sopra descritti, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita.

La stima del "Valore complessivo intero" degli Immobili che compongono il LOTTO, è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in esame. Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché le dotazioni impiantistiche, le finiture, lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, la presenza delle relative aree di pertinenza e del garage interrato comunicante attraverso il vano scala con l'unità immobiliare posta al piano primo, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce (Periferica/COLLINA - EX CENTRO) e Microzone Catastali (n.3), e per destinazione direzionale i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Carrara;

Ufficio tecnico di Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Massa Carrara (MS);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La zona di riferimento si colloca in:

- Provincia di Massa Carrara;
- Comune di Montignoso;
- Fascia/zona: Periferica/COLLINA - EX CENTRO
- Codice di zona: D1;
- Microzona catastale n.: 3;
- Tipologia prevalente: residenziale;

Per destinazione DIREZIONALE, nel semestre 1 del 2022, si individuano per tipologia di "UFFICI", un valore di mercato minimo di €/mq 1100 e uno massimo di €/mq 1800 (valore medio €/mq 1450);

Tutti i valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato conservativo NORMALE degli immobili.

Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato per gli Immobili di cui al presente LOTTO 11 quello di seguito indicato: **€/mq 2000**;

Altre fonti di informazione: Siti internet, studi tecnici e notarili di zona.

8.3 Valutazione corpi:



Immobili mapp. 967 subalterni 22, 100 e 101. Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 241.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sub 22 - Ufficio -piano primo	76,90	€ 2.000,00	€ 153.800,00
Sub 22 - Balcone -piano primo	3,00	€ 2.000,00	€ 6.000,00
Sub 22 - Ufficio - sotto-tetto	40,80	€ 2.000,00	€ 81.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 241.400,00
Valore corpo			€ 241.400,00
Valore Accessori			€ 28.000,00
Valore complessivo intero			€ 269.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 269.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Immobili mapp. 967 subalterni 22, 100 e 101	Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto	120,70	€ 269.400,00	€ 269.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 40.410,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Quota parte delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita - Cfr. Paragrafo 5 € 111,18

Quota parte delle indennità pregresse di occupazione senza titolo delle aree demaniali e dell'imposta regionale sulle concessioni - Cfr. Paragrafo 5 € 366,37

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:**- Immobili mapp. 967 subalterni 22, 100 e 101**

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:**- Immobili mapp. 967 subalterni 22, 100 e 101**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 111,18

Come illustrato nella tabella di cui all'Allegato 16 (a cui si rimanda integralmente) relativamente agli immobili che compongono il Lotto 11, il residuo da pagare per le annualità 2021 e 2022 è pari a 111,18 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 228.512,45

Arr. € 228.500,00

Lotto 12 - mapp. 967 subalterni 23, 102 e 103

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Immobili mapp. 967 subalterni 23, 102 e 103.

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: XXXXXXXX, XXXXXXXX

Note: Ufficio disposto a piano primo e secondo (sub 23), e n. 2 posti auto pertinenziali ubicati nell'autorimessa interrata (sub. 102 e 103)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio 16, particella 967, subalterno 23, indirizzo XXXXXXXX, piano 1-2, comune Montignoso, categoria A/10, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 65 mq, rendita € 1.402,18

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Gli Immobili censiti al NCEU nel Foglio 16 mappale 967 tutti i subalterni oggetto della procedura derivano dagli immobili censiti come di seguito precisato:

Foglio 16 Particella 371 Subalterno 3 – unità soppressa a seguito della pratica di VARIAZIONE del 02/11/2010 Prot. n. MS0111620 in atti dal 02/11/2010 con causale DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE (n. 8902.1/2010) (Cfr. All. 2 visure – visura Mapp. 967 sub 12);

Foglio 16 Particella 371 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 371 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 372 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 372 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 598 unità soppressa a seguito della pratica di VARIAZIONE del 02/05/2006 Prot. n. MS0026069 in atti dal 02/05/2006 con causale DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1966.1/2006) (Cfr. All. 2 visure – visura Mapp. 371 sub 3).

Gli immobili censiti al NCEU al Foglio 16 mappale 967 tutti i subalterni oggetto della procedura sono stati costruiti sull'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 16 mappale 967.

L'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 16 mappale 967 deriva dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009.

Si precisa inoltre che:

- il terreno censito al Foglio 16 mappale 730 deriva dal mappale 703;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 957 deriva dal mappale 101 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 958 deriva dal mappale 1181 Foglio 17, ex mappale 985 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 959 deriva dal mappale 1183 Foglio 17, ex mappale 985 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 961 deriva dal mappale 1187 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 962 deriva dal mappale 1192 Foglio 17; ex mappale 983 Foglio 17, già mappale 567 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 963 deriva dal mappale 729 Foglio 16; ex particella Foglio 16b mappale 703;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 965 deriva dal mappale 960 Foglio 16, ex mappale 1185 Foglio 17;
- Il mappale 371 del Foglio 16 deriva dal frazionamento e fusione dell'originario mappale 371 e dei mappali 823 (già 731/a), 372, 812 (già 598/n), 819 (già 349/c) 822(già 351/c) in forza di frazionamento approvato in data 22/09/2005, protocollo n. MS0048923;



- i mappali 729, 730 e 731 del Foglio 16 derivano dal mappale 703, in forza di frazionamento in data 4/08/2005 n. 44121.1/2005, in atti dal 4/05/2005, prot. n. MS0044121;
- i mappali 1181, 1183 e 1185 del Foglio 17 derivano dal mappale 985 in forza di frazionamento in data 4/08/2005 n. 44130.1/2005 in atti dal 4/08/2005, prot. MS0044130;
- Il mappale 1192 del Foglio 17 deriva dal mappale 983 in forza del frazionamento in data 19/09/2005 n. 52949.1/2005 in atti dal 19/09/2005 prot. n. 52949.1/2005 in atti dal 19/09/2005 prot. n. MS0052949. (Cfr. All. 10 – Certificazione notarile).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest sub 22 (immobile di cui al LOTTO 11, stessa proprietà), lato Nord-Est aria su corte comune, lato Sud-Est sub 24 (altra proprietà) e lato Nord-Ovest corridoio censito al sub 138 (Bene Comune Non Censibile ai sub da 22 e 36)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio 16, particella 967, subalterno 102, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, superficie 22 mq, rendita € 53,40

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest, sub 103 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 12), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 101 (posto auto stessa proprietà, LOTTO 11) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio 16, particella 967, subalterno 103, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, superficie 21 mq, rendita € 50,97

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest, sub 104 (posto auto stessa proprietà, LOTTO 13), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 102 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 12) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Conformità catastale: **Si rileva la conformità catastale del subalterno 103**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Relativamente ai subalterni 23 e 102, pur risultando una generale corrispondenza fra gli ingombri plano-altimetrici degli immobili e le relative planimetrie catastali (sub 23), sono state individuate modeste difformità verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso ai beni oggetto della presente procedura.

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DOCFA per denuncia di variazione planimetrica

Descrizione delle opere da sanare: Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato alla presente valutazione) e la planimetria catastale, si evidenziano le seguenti difformità a piano primo: differente rappresentazione grafica della porta di accesso (per ciò che attiene alla posizione) e del pilastro presente nell'ingresso (per ciò che attiene alla dimensione) dell'immobile ad uso ufficio (sub 23).

Relativamente al posto auto censito con il sub 102 si rileva una maggiore lunghezza del muro di separazione con l'adiacente posto auto censito con il sub 101 (LOTTO 11)

Pratica Docfa subalterni 23 e 102: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Note sulla conformità catastale: Il Lotto 12 è formato da alcuni immobili che non risultano



conformi dal punto di vista catastale (sub 23 e 102). I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare pignorato si colloca nell'area denominata ex Tassara (dalla denominazione della Cava dismessa dalla quale si estraeva materiale inerte per edilizia), in quella striscia di territorio racchiusa tra la Strada Statale S1 Aurelia a Sud-Ovest, la fascia collinare a Nord-Est e l'alveo del Fosso Ginese, che lambisce l'area lungo il suo perimetro Nord Ovest e Sud Ovest (parallelamente alla viabilità pubblica). I beni staggiti fanno parte del comparto edificatorio denominato "47R" a destinazione mista produttiva, espositiva, commerciale – direzionale e costituiscono la quasi totalità del Lotto n. 10 (di cui al P.O.C. approvato in data 23/07/2003 con delibera n. 201 e successiva variante) realizzato nell'ambito dell'intervento edilizio autorizzato con P.d.C. n 2433 del 22/09/2005. Il compendio staggito, a destinazione commerciale e direzionale, è collocato in fregio alla viabilità pubblica ed è composto da tre corpi di fabbrica denominati A, B e C sviluppati su quattro livelli di cui tre fuori terra, con un'ampia corte comune caratterizzata da aree a parcheggio realizzate con blocchetti in cls prefabbricati marciapiedi e scale pavimentati in klinker che consentono l'accesso al fabbricato. A piano terra, rialzato di circa 0.90 m rispetto al piano di campagna, si collocano i beni a destinazione commerciale (attualmente sono individuabili n. 5 attività), al piano superiore si sviluppano gli uffici e a quello interrato è presente l'autorimessa, realizzata ai sensi della L. 122 del 1989 come meglio di seguito descritto. Il blocco C (posto ad Est) è composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 15 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dalle pertinenze esterne, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari ognuna dotata di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. Il blocco B centrale è il più piccolo ed è anch'esso composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 8 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Analogamente al blocco C ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dal marciapiede perimetrale al fabbricato, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari dotate di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. Il blocco A, posto nell'estremità Ovest presenta caratteristiche distributive e dimensionali analoghe a quelle del blocco C (ad esso speculare). Anch'esso a piano terra è caratterizzato da locali a destinazione commerciale mentre a piano primo, al quale si accede mediante atrio comune con relativo vano scala e ascensore, le previste unità immobiliari destinate ad ufficio autorizzate e raggiungibili mediante disimpegno di collegamento, ad oggi risultano ancora allo stato grezzo. Le stesse risultano infatti ancora carenti di finiture ed impianti tanto da non consentirne l'accatastamento definitivo. Ad oggi risultano presenti esclusivamente le pareti di separazione tra le singole unità e quelle che, al loro interno, definiscono i servizi igienici. Mancando anche le scale di collegamento ai rispettivi sottotetti gli stessi, attualmente non risultano accessibili.

Ogni unità immobiliare finita risulta indipendente sia dal punto di vista funzionale che impiantistico, infatti ognuna di esse risulta dotata di autonomo impianto di climatizzazione con pompa di calore elettrica. Dai tre vani scala si può raggiungere direttamente l'autorimessa interrata che si sviluppa sotto il sedime del fabbricato e del marciapiede rialzato di pertinenza e che risulta composta da n. 95 posti auto (87 dei quali compresi tra gli immobili staggiti) raggiungibili da una corsia di manovra larga circa 7 m e a cui si accede tramite due rampe carrabili poste sui 2 lati corti opposti del fabbricato e che consentono di raggiungere l'area di manovra comune esterna, posta al livello superiore (quota strada). Attualmente i varchi di accesso a tale livello risultano sbarrati da pannelli in legno e pertanto sono inutilizzabili.



Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Marina di Massa, Carrara, Forte dei Marmi, Pietrasanta.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, litorale marino, cave di marmo, colline del Candia.

Attrazioni storiche: Centri storici di Carrara e Massa, Museo civico del Marmo a Carrara, castello Malaspina a Massa, castello Aghinolfi di Montignoso.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A12 - Svincolo Autostradale Massa 10 km,
Linea ferroviaria con stazione Massa centro 4 km,
Trasporto pubblico linea bus 0 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Durante il primo accesso agli immobili, avvenuto in data 13/02/2020 alla presenza del Custode Giudiziario Dott. Roberto SERAFINI, il Dott. XXXXXXX amministratore della Società .XXXXXXX, residente in Massa (MS) Via XXXXXX n. 8 con C.F. XXXXXXX ha dichiarato e sottoscritto nel relativo verbale che: "alcuni immobili risultano locati a terzi e l'amministratore Dott. XXXXXXX dichiara che fornirà copia di tutti i contratti locativi. Lo stesso amministratore sottolinea che la maggior parte delle unità risultano libere e non locate." Lo scrivente C.T.U. ritiene utile precisare che, a seguito di formale richiesta presentata con Prot. 602 del 05-01-2023 presso l'Agenzia delle Entrate, con cui si richiedeva l'esistenza di contratti di affitto sui beni oggetto della presente procedura, lo stesso Ente con comunicazione ricevuta il 10/02/2023 a mezzo P.E.C. precisava che relativamente ai beni che costituiscono il presente Lotto 12 non risultavano contratti di locazione registrati. Ciò premesso, lo scrivente può affermare che i beni che costituiscono il Lotto 12, ovvero i subalterni 23, 102 e 103, risultano liberi e lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo dava conferma di ciò, precisando inoltre che gli oggetti e arredi presenti nel locale non risultano oggetto di pignoramento. (cfr. Allegati 4 e 11)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- **Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;**

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 08/05/2008 ai nn. 7948/1803; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 23/05/2008 ai



nn. R.G.5500/R.P.3632;

La sopradescritta formalità ovvero ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato il 08-05-2008 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 23-05-2008 R.P. 3632/R.G. 5500 sui beni di seguito elencati ubicati in Via XXXXXXX e censiti nel N.C.E.U.:

Unità negoziale 1

- 1) F. 16, mapp. 598 sub 2, fabbricato;

Unità negoziale 2

- 1) F. 16, mapp. 860 fabbricato in corso di costruzione;
- 2) F. 16, mapp. 831, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 3) F. 16, mapp. 832, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 4) F. 16, mapp. 858, sub 1, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 5) F. 16, mapp. 858, sub 2, mapp. 859, sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 6) F. 16, mapp. 862, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 7) F. 16, mapp. 836, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 8) F. 16, mapp. 840, sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 9) F. 16, mapp. 841, sub 1, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 10) F. 16, mapp. 888, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 11) F. 16, mapp. 844, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 12) F. 12, mapp. 325, F16 mapp. 868, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 13) F. 12, mapp. 324, F16 mapp. 865, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 14) F. 12, mapp. 322, F. 12, mapp. 323, F16 mapp. 864, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 15) N.C.T. F. 12, mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare

Unità negoziale 3

- 1) F. 16, mapp. 871 sub 2 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 4

- 1) F. 16, mapp. 845, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 846, EU - ENTE URBANO, consistenza //;

Unità negoziale 5

- 1) F. 16, mapp. 852, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 851, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 870 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 4) N.C.T. F. 12, mapp. 320, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare

Unità negoziale 6

- 1) F. 16, mapp. 371 SUB 3, FABBRICATO, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 729, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 77 are;
- 4) N.C.T. F. 16, mapp. 730, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 82 are;
- 5) N.C.T. F. 17, mapp. 1183, TERRENO, consistenza 2 ettari 84 are;
- 6) N.C.T. F. 17, mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 ettari 37 are;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 8) N.C.T. F. 17, mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 ettari 11 are;

Unità negoziale 7

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 839 sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 842, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 887, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 8



- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 834, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 861, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 9

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 866, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 850, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 10

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 863, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 838, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 11

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 869, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 relativamente alle unità negoziali n. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, e per l'intero diritto di proprietà superficaria 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 3, contro i seguenti soggetti:

Soggetto n. 1: XXXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Soggetto n. 2: XXXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Soggetto n. 3: XXXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 4: XXXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX - Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3;

Soggetto n. 5: XXXXXXXX. Sede CARRARA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 10 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 6: XXXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2;

Soggetto n. 7: XXXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 -

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 -

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/3 -

- Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

Nella nota di trascrizione soprariportata, in relazione alle unità immobiliari sopradescritte viene precisato che:

- [...] dette unità immobiliari hanno destinazione produttiva commerciale, artigianale e direzionale e rientrano in un comparto urbanistico denominato 47R posto in comune di Montignoso Via XXXXXXXX snc;

- che in data 27 novembre 2007 protocollo generale numero 17279/2753 interno, è stata presentata richiesta di variante al permesso di costruire di cui alla pratica edile numero 9145 del 27 novembre 2007 per ampliamenti e varianti interne alla unità immobiliare, realizzando nel contesto anche l'abitazione del custode così come disciplinato nel vigente regolamento urbanistico comunale.

visto che il vigente regolamento urbanistico comunale, con testo approvato con delibera del consiglio comunale numero 65 del 29 luglio 1999, all'art.46, relativo alle "zone artigianali/industriali prevede "è altresì ammessa, per ogni complesso produttivo, l'abitazione temporanea per il personale di sorveglianza e manutenzione degli impianti, vincolato con



un atto d'obbligo, con una superficie utile lorda non superiore a metri quadrati 60 (sessanta)";

- che l'alloggio è posto a servizio del complesso produttivo;

- visto che le suddette parti, come sopra rappresentate, intendono realizzare, a servizio del complesso produttivo, all'interno del capannone del lotto n.8 (otto), l'abitazione temporanea per il personale di sorveglianza e manutenzione degli impianti con una superficie utile lorda inferiore a metri quadrati 60 (sessanta), come meglio evidenziato sugli elaborati grafici di progetto il tutto insistente sul mappale 869 del foglio 16;

- visto che il fabbricato contraddistinto dalla dicitura "lotto n.9 (nove)" del citato complesso produttivo che insiste sul mappale 598 subalterno 2, risulta essere un manufatto non ricompreso nel calcolo della superficie utile lorda complessiva della scheda di comparto, in quanto trattasi di "edificio di carattere storico" a testimonianza dell'architettura industriale, per il quale non è previsto alcun utilizzo di carattere produttivo. tutto ciò premesso, ratificato e fermo stante, da formare parte integrante e sostanziale del presente atto, le società XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX. E XXXXXXXX, come sopra rappresentate, vincolano - in base all'articolo 46 del vigente regolamento urbanistico comunale, alla destinazione di abitazione temporanea per il personale di sorveglianza e manutenzione degli impianti la porzione immobiliare posta all'interno del capannone insistente sul mappale 869 facente parte del lotto n.8 (otto) con una superficie utile lorda inferiore a metri quadrati 60 (sessanta), quale pertinenza degli altri immobili di proprietà della società ALBAS S.R.L. e comunque a servizio dell'intero complesso produttivo di cui in premessa;

- il fabbricato contraddistinto dalla dicitura "lotto n.9" del complesso produttivo denominato distinto con il mappale 598 subalterno 2, ad "edificio di carattere storico" a testimonianza dell'architettura industriale, per il quale non è previsto l'utilizzo di carattere produttivo (artigianale, commerciale e direzionale), e qualsiasi altra destinazione d'uso dovrà essere connessa alla valorizzazione e fruizione del patrimonio storico culturale in coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio vigenti e/o adottati [...]". (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

- Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 09/05/2008 ai nn. 7948/1803; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 30/06/2008 ai nn. **R.G.6974/R.P.4612;**

La sopradescritta formalità ovvero ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato il 09-05-2008 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 23-05-2008 R.P. 3632/R.G. 5500 (sui medesimi beni e soggetti a favore e contro) "a rettifica della precedente nota di trascrizione (ovvero del 23/05/2008 - Registro Particolare 3632 Registro Generale 5500) nella quale è stata erroneamente indicata la data (n.d.r. 08-05-2008 anziché la data corretta 09-05-2008) dell'atto cui si riferisce il numero di repertorio, fermi ed integri rimanendo tutti gli altri patti e condizioni contenuti nell'atto in oggetto". (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

- Descrizione onere: 1 - CONVENZIONE EDILIZIA; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 08/09/2005 ai nn. 1859; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 06/10/2005 ai nn. **R.G.10805/R.P.6737;**

La sopradescritta formalità ovvero CONVENZIONE EDILIZIA stipulata il 08/09/2005 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 1859 risulta trascritta il 06/10/2005 R.P. 6737/R.G. 10805 sui beni di seguito elencati ubicati in XXXXXXXX internamente alla XXXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, 372, 598/P, 349, 350, 351, 703/P, FOGLIO. 17 mappali 983, 985, 101, Foglio 12 mappali 82/P, 83/P, 138/P, a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 contro i seguenti soggetti: XXXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXXX.

Nella nota di trascrizione viene riportato che " patti e condizioni integrali contenuti nel



trascrivendo ato premesso - che il consorzio XXXXXXX è proprietario di terreni facenti parte del complesso immobiliare sito in Comune di Montignoso (Ms), XXXXXXX, confinanti, nell'insieme, con strada statale ss 1 Aurelia, canale e fosso Ginese, proprietà La Sughera Srl o suoi aventi causa, proprietà immobiliare valentina srl o suoi aventi causa, salvo altri e distinti al catasto terreni del detto Comune di Montignoso come segue:

- al foglio 16, mappali:

- 371, di mq.218 (duecentodiciotto);
- 372, di mq.162 (centosessantadue);
- 598/porzione di mq. 36.415 (trentaseimilaquattrocentoquindici);
- 349, di mq.276 (duecentosettantasei);
- 350, di mq.930 (novecentotrenta);
- 351, di mq.1.115 (millecentoquindici);
- 703/porzione di mq.1.320 (milletrecentoventi);

- al foglio 17, mappali:

- 983, di mq.1.054(millecinquantaquattro);
- 985, di mq.1.074 (millesettantaquattro);
- 101, di mq.437 (quattrocentotrentasette);

- ed al foglio 12, particelle:

- 82/porzione, di mq.2.173 (duemilacentosettantatre);
- 83/porzione, di mq.600 (seicento);
- 138/porzione, di mq.1.331 (milletrecentotrentuno).

totale superfici catastali mq.47.105 (quarantasettemilacentocinque);

- che il CO.IMP.RE. – Consorzio Imprese Renella, come sopra rappresentato, dichiara di aver acquistato detto complesso immobiliare in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Domenico Pallottino di Massa in data 16 maggio 2002 rep.n.12626/992, registrato a Massa il 5 giugno 2002 al n.820 serie 1V e trascritto a Massa il 24 maggio 2002 al n.3664 di formalità;

- che il vigente regolamento urbanistico, è stato approvato con delibera di consiglio comunale n. 65 del 29.07.1999 e prevede, per la parte delle aree predette, al fine della loro utilizzazione a scopo edilizio con intervento diretto, la redazione di un piano operativo di comparto (d'ora innanzi P.O.C.);

- che nelle norme di attuazione del regolamento urbanistico il comparto è il n°47R individuato nell'area elementare 4 zona industriale;

- che tale comparto <<47R>> risulta formato, quanto ai dati dimensionali e tipologici, dai contenuti della scheda allegata, relativa alle norme di attuazione del R.U.;

- che il soggetto attuatore ha proposto all'amministrazione comunale la realizzazione delle previsioni contenute nello strumento urbanistico comunale mediante un P.O.C. presentato in data 18 giugno 2003 prot.6233 con documenti allegati più oltre richiamati;

- che la giunta comunale ha approvato il succitato P.O.C. con propria deliberazione in data 23 luglio 2003 n.201, come modificata dalle delibere della giunta municipale in data 29 dicembre 2004 n.315 del registro e 30 agosto2005 n.189 del registro;

- che si rende necessario a norma dell'art. 17 delle N.T.A. stipulare la convenzione urbanistica tra il comune ed i soggetti attuatori per l'attuazione delle previsioni contenute nel piano di comparto;

- che le parti sono addivenute alla determinazione di sottoscrivere, allo scopo, la presente convenzione, in relazione alla quale i soggetti attuatori hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni in essa contenuti tutto ciò premesso e considerato tra il responsabile del servizio urbanistica-ambiente ed il sig. XXXXXX si conviene e si stipula quanto segue, con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne l'amministrazione comunale, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne il soggetto attuatore.

art.1 premesse ed allegati le premesse, gli atti e gli allegati richiamati nella presente convenzione costituiscono parte integrante e sostanziale di essa e si devono intendere qui integralmente riportati.



art.2 oggetto della convenzione la presente convenzione regola i contenuti, le modalità attuative ed i programmi di realizzazione dell'intervento previsto nel P.R.G. relativamente al comparto n. 47R del R.U. dell'area elementare 4 zona industriale.

art. 3 definizione delle unità minime di intervento e delle quote edilizie il comparto ha una s.f. di mq. 34.088 (trentaquattromilaottantotto) ed una potenzialità edificatoria globale di mq. 17.044 (diciassettemilaquarantaquattro) di S.U.L., a destinazione mista produttiva, commerciale, direzionale (max sul direzionale 3.000 (tremila) mq, max sul commerciale 3.000 (tremila) mq), max sul commerciale per unità immobiliare 750 (settecentocinquanta) mq, distanza minima dei fabbricati dalla XXXXXX ml.10 (dieci), h max ml.10 (dieci), parcheggi mq.4.575(quattromilacinquecentosettantacinque), spazi pubblici (verde pubblico) mq.7.600 (settemilaseicento). le unità minime di intervento si dividono in:

a) realizzazione delle opere di urbanizzazione

b) costruzione dei vari edifici nei 10 (dieci) lotti previsti nel comparto. resta inteso che gli edifici saranno resi agibili ad avvenuta realizzazione, completa, delle opere di urbanizzazione. gli interventi verranno realizzati entro i termini di validità delle concessioni sia per le opere di urbanizzazione che per le singole costruzioni. per una più precisa e dettagliata identificazione dei dati si rimanda alle norme tecniche di attuazione del R.U. ed alla relativa scheda di comparto.

art. 4 oneri di urbanizzazione gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono calcolati sulla base delle quote edilizie e dei volumi che da essi derivano. i soggetti attuatori, in relazione al disposto del par. II, V comma dell'art. 28 della l.17.08.1942, n. 1150 e successive modifiche, si obbligano per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a versare al comune, all'atto della notifica dell'avviso previsto dalla normativa regionale vigente, relativamente al rilascio della concessione edilizia, l'importo degli oneri di urbanizzazione nonché il maggiore importo, dovuto ad eventuali aggiornamenti stabilito prima del rilascio della concessione, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune.

art. 5 contributo per costo di costruzione all'atto del rilascio della concessione edilizia, sulla base del progetto approvato, sarà determinata la quota di contributo di cui all'art. 6 della l. 28.01.77 n° 10 e successive modificazioni ed integrazioni. il pagamento di detto contributo avverrà con le modalità e con le garanzie stabilite dal comune.

art. 6 attuazione del comparto tutte le opere previste per l'attuazione del comparto n. 47R dovranno essere realizzate entro il termine della relativa concessione edilizia e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.

art. 7 concessione edilizia tutte le costruzioni ed opere previste nel comparto sono soggette all'obbligo delle relative concessioni edilizie, salvo quelle escluse dalla legislazione vigente.

art. 8 oneri ed obblighi dei soggetti attuatori la proprietà contiene porzioni di terreno destinate dal P.R.G. vigente ad esecuzione di parcheggio, strada e parco pubblico, identificate nella tavola allegata. il soggetto attuatore si obbliga a cederle gratuitamente al comune, entro sei mesi dal rilascio del permesso di costruire, pena la decadenza del titolo abilitativo. tutti gli oneri contrattuali, nessuno escluso, compreso la redazione del tipo di frazionamento saranno a cura e spese del soggetto attuatore.

art. 9 opere di urbanizzazione consistono nella esecuzione delle opere previste nel comparto. opere stradali le opere consistono nella realizzazione di una viabilità di comparto e di aree a parcheggio nelle modalità descritte in seguito:

- eliminazione dello strato vegetale del terreno;*
- fornitura e posa in opera di stabilizzato debitamente rullato e compattato il tutto secondo il progetto che verrà approvato su parere dell'ufficio tecnico comunale;*
- fornitura e posa in opera di pavimentazione in conglomerato bituminoso per strade;*
- marciapiedi con autobloccanti di colore vario, allestiti su base di sabbia e contenuti da cordolature in cemento a becco di civetta.*

Tali opere saranno progettate in conformità alle indicazioni date dall'ufficio tecnico comunale. illuminazione l'illuminazione delle strade, dei parcheggi e degli spazi pubblici



sarà realizzata con pali conici zincati di altezza variabile e corpi illuminati a risparmio energetico, tipologia ed ubicazione da concordare con l'ufficio tecnico comunale. l'impianto sarà realizzato in derivazione utilizzando materiali di elevata qualità con osservanza delle norme e disposizioni vigenti. tali opere saranno progettate in conformità alle indicazioni date dall'ufficio tecnico comunale. opere di fognatura nera tali opere saranno realizzate con tubazioni in pvc di buona qualità e di dimensioni adeguate. si prevede l'immissione di detta fognatura in via romana incrocio via renella dove esiste un impianto di sollevamento comunale. tali opere saranno progettate in conformità alle indicazioni date dall'ufficio tecnico comunale. opere di fognatura bianca tali opere sono previste su tutte le strade di progetto del comparto e saranno realizzate con tubazioni in P.V.C. d'alta qualità e di dimensioni adeguate, saranno previsti pozzetti di raccolta delle acque piovane ad una distanza di circa 20 (venti) ml. tali opere saranno progettate in conformità alle indicazioni date dall'ufficio tecnico comunale. acquedotto l'impianto di approvvigionamento idrico seguirà principalmente il tracciato viario con diramazioni periferiche; verranno utilizzate tubazioni in polietilene con tipologia e sezioni indicate dall'ufficio tecnico comunale. parco verrà realizzato a verde elementare e piantumato secondo le prescrizioni impartite dall'ufficio tecnico comunale. progetto delle opere di urbanizzazione il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sarà presentato a cura e spese dei soggetti attuatori e verrà approvato dalla giunta comunale su parere favorevole del responsabile del settore lavori pubblici e del responsabile del servizio urbanistica-ambiente. prima dell'inizio dei lavori, il comune nominerà con delibera di giunta un tecnico del comune che in contraddittorio con il direttore dei lavori sarà garante per l'amministrazione comunale della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione in conformità ai progetti approvati.

art. 10 trasferimento degli impegni e oneri in caso di alienazione nel caso di alienazione del bene immobiliare, coincidente nel comparto n. 47R, il venditore ha l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli oneri e gli impegni di cui alla presente convenzione, nella quale subentrano. negli atti di trasferimento, a qualunque titolo stipulati, la parte cedente si impegna a riportare tutte le clausole contenute nella presente convenzione e copia delle relative note di trascrizione dovrà essere depositata presso il comune.

art. 11 disciplina urbanistica per tutte le indicazioni e limitazioni di carattere urbanistico si fa espressamente riferimento alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del comune di Montignoso. Ove intervengano particolari e comprovanti motivi di interesse pubblico, il comune si riserva di mutare la disciplina urbanistica del comprensorio oggetto della presente convenzione anche prima della scadenza della stessa.

art. 12 efficacia della convenzione la presente convenzione ha la durata di anni 10 (dieci) a decorrere dalla data del presente atto. la presente convenzione sarà trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Massa a cura e spese del soggetto attuatore.

art. 13 clausola di salvaguardia le parti stabiliscono di comune accordo che nel caso in cui la disciplina approvata dallo stato e/o regione toscana in materia di rischio idrogeologico renda impossibile in tutto o in parte la realizzazione dell'intervento di cui alla presente convenzione, questa perderà efficacia, senza che il comune ed il concessionario possano pretendere dall'altra parte indennizzi e/o risarcimenti di sorta.

art. 14 spese tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico dei soggetti attuatori che si riservano di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

art. 15 foro competente le parti convengono che per qualsiasi controversia dovesse insorgere circa l'interpretazione, esecuzione e validità della presente convenzione sarà competente il foro di Massa.

art.16 trascrizione la presente convenzione sarà trascritta presso la conservatoria dei RR.II. di Massa a cura e spese del soggetto attuatore. allegati si allega alla presente convenzione, e ne diviene parte sostanziale la scheda attuativa relativa al comparto n.47R. (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)



- Descrizione onere: MODIFICA A CONVENZIONE;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 27/10/2009 ai nn. 8764/2344; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 26/11/2009 ai nn. **RG 12170/RP 8435;**

La sopradescritta formalità ovvero MODIFICA A CONVENZIONE stipulato il 27-10-2009 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 26-11-2009 R.P. 8435/R.G. 12170 sui beni di seguito elencati ubicati in XXXXXXXX internamente alla XXXXXXXX e censiti nel N.C.E.U.:

Unità negoziale 1

- 1) F. 16, mapp. 844, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 888, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 840, sub 2, e, mapp. 841, sub 2, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza //;

Unità negoziale 2

- 1) . F. 16, mapp. 325, F16 mapp. 867 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 3

- 1) F. 16, mapp. 813, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 814, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 815, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 4) F. 16, mapp. 816, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 5) F. 16, mapp. 826, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 6) F. 16, mapp. 598, F2 - UNITÀ COLLABENTI, consistenza //;
- 7) F. 16, mapp. 832, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 8) F. 16, mapp. 867 sub 1, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 9) F. 16, mapp. 858 sub 2, e mapp. 858 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 10) F. 16, mapp. 810, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 11) F. 16, mapp. 865, sub 1, e f. 12 mapp. 324, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 12) N.C.T. F17, mapp. 1184, TERRENO, consistenza 1 are 9 centiare;
- 13) N.C.T. F12, mapp. 304, TERRENO, consistenza 50 centiare;
- 14) N.C.T. F12, mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare;

Unità negoziale 4

- 1) F. 16, mapp. 845, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 846, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 5

- 1) F. 16, mapp. 371 sub 3, F2 - UNITÀ COLLABENTI, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 729, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 77 are;
- 4) N.C.T. F. 16, mapp. 730, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 82 are;
- 5) N.C.T. F. 17, mapp. 1183, TERRENO, consistenza 2 ettari 84 are;
- 6) N.C.T. F. 17, mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 ettari 37 are;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 8) N.C.T. F. 17, mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 ettari 11 are;

Unità negoziale 6

- 1) F. 16, mapp. 869, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 7

- 1) F. 16, mapp. 851, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 852, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 870, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 4) F. 17, mapp. 1194, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare;
- 5) F. 12, mapp. 320, TERRENO, consistenza 6 are 66 centiare



Unità negoziale 8

- 1) F. 16, mapp. 860, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 858, sub 1, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 831, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 9

- 1) F. 16, mapp. 871 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza //;

Unità negoziale 10

- 1) F. 16, mapp. 834, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 861 sub 1, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 861 sub 9, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2,5 vani;
- 4) F. 16, mapp. 861 sub 10, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 5) F. 16, mapp. 861 sub 11, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 6) F. 16, mapp. 861 sub 12, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 4 vani;
- 7) F. 16, mapp. 861 sub 13, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 4 vani;
- 8) F. 16, mapp. 861 sub 14, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 9) F. 16, mapp. 861 sub 15, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 10) F. 16, mapp. 861 sub 16, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2,5 vani;

Unità negoziale 11

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 19, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 12

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 21, C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 18 mq;
- 2) F. 16, mapp. 861 sub 22, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 154 mq;
- 3) F. 16, mapp. 861 sub 23, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 13

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 20, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 18 mq;

Unità negoziale 14

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 18, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 18 mq;

Unità negoziale 15

- 1) F. 16, mapp. 862, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 836, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 16

- 1) F. 16, mapp. 863, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 838, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 17

- 1) F. 16, mapp. 842, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 887, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 839, sub 2, e, mapp. 841, sub 2, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza //;

Unità negoziale 18

- 1) F. 16, mapp. 850, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 866 sub 2 C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 30 mq //;
- 3) F. 16, mapp. 866 sub 3 D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 158 mq //;
- 4) F. 16, mapp. 866 sub 2, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 158 mq //;

Unità negoziale 19

- 1) F. 16, mapp. 866 sub 4, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 20

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 4 D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 861 sub 17, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 30 mq



//;

Unità negoziale 21

1) F. 16, mapp. 861 sub 6, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 22

1) F. 16, mapp. 861 sub 6, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 23

1) F. 12, mapp. 322 e 323, F. 16, mapp. 864, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza;

2) F. 16, mapp. 868, F. 12, mapp. 325, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 relativamente alle unità negoziali n. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 2, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 23, 1, 11, 19, 21 e 22, e per l'intero diritto di proprietà superficaria 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 9,

contro i seguenti soggetti:

Soggetto n. 7: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX:

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;

Soggetto n. 2: XXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX:

- Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 3: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2

Soggetto n. 4: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1

Soggetto n. 5: XXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.10 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

- Relativamente all'unità negoziale n.11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;

- Relativamente all'unità negoziale n.21 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;

- Relativamente all'unità negoziale n.22 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;

Soggetto n. 6: XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 12 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 7: XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 13 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 8: XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 14 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 9: XXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.15 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 10: XXXXXXX. Sede CARRARA (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.16 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 11: XXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.17 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 12: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.18 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;



- Relativamente all'unità negoziale n.19 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di -;
 - Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;
- Soggetto n. 13: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX
- Relativamente all'unità negoziale n. 20 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI
 - Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI
 - Relativamente all'unità negoziale n. 21 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI
- Soggetto n. 14: XXXXXXXX. Sede SIENA (SI) Codice fiscale XXXXXXXX
- Relativamente all'unità negoziale n.23 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
 - Relativamente all'unità negoziale n.7 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2;
 - Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;
 - Relativamente all'unità negoziale n.2 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Soggetto n. 15: XXXXXX. Sede BOLOGNA (BO) Codice fiscale XXXXXX
- Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Nella nota di trascrizione viene riportato che:

"Il Comune di Montignoso e XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, GERMELLI ELENA, XXXXXXXX, CASARELLA ANNA MARIA, XXXXXXXX, ANTONELLI MARUSCA, LA BOTTEGA DI ADO' DI GIANNI LORENZETTI E C. S.N.C., XXXXXXXX., XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING E FACTORING, BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S. P.A., FIN - FORTE S.R.L. E XXXXXXXX., in virtù del trascrivendo atto, hanno modificato la convenzione a mio rogito in data 8 settembre 2005 rep.n.1859/505, sia in ordine alla premessa che viene integrata dalla premessa di cui al presente atto, che deve intendersi qui integralmente riportata e trascritta, sia in ordine agli articoli 3 (tre) e 6 (sei) che vengono modificati come segue:

"art. 3 definizione delle unità minime di intervento e delle quote edilizie il comparto ha una s.f. di mq. 34.088 (trentaquattromilaottantotto) ed una potenzialità edificatoria globale di mq. 17.044 (diciassettemilaquarantaquattro) di S.U.L., a destinazione mista produttiva, commerciale, direzionale (max sul direzionale 3.000 (tremila) mq, max sul commerciale 3.000 (tremila) mq), max sul commerciale per unità immobiliare 750 (settecentocinquanta) mq, distanza minima dei fabbricati dalla XXXXXXXX ml.10 (dieci), h max ml.10 (dieci), parcheggi mq.4.575 (quattromilacinquecentosettantacinque), spazi pubblici (verde pubblico) mq.7.600 (settemilaseicento). le unità minime di intervento si dividono in:

- a) realizzazione delle opere di urbanizzazione ad esclusione della realizzazione del verde pubblico pensile di mq.1200 (milleduecento);*
- b) realizzazione del verde pubblico pensile di mq.1200 (milleduecento);*
- c) costruzione dei vari edifici nei 10 (dieci) lotti previsti nel comparto. resta inteso che gli edifici potranno cominciare ad essere resi agibili, ad avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione, ad esclusione del solo verde pensile di mq. 1200 (milleduecento) i soggetti attuatori, si obbligano sin d'ora, a richiedere, entro sei mesi dalla scadenza dei titoli edilizi, le necessarie autorizzazioni connesse alla prosecuzione e completamento dei lavori, nonché a fornire idonee garanzie fidejussorie. per una più precisa e dettagliata identificazione dei dati si rimanda alle norme tecniche di attuazione del R.U. ed alla relativa scheda di comparto."*

"art. 6 attuazione del comparto la conclusione di tutti i lavori dovrà, in ogni caso, realizzarsi entro 2 (due) anni dal rilascio degli eventuali nuovi titoli edilizi, termine utile al fine della escussione delle garanzie fidejussorie. è ammessa la possibilità di rendere agibile i singoli edifici dei vari lotti, secondo quanto previsto dall'art.127 del regolamento edilizio comunale, a seguito della certificazione, da parte della direzione dei lavori, della perfetta funzionalità delle opere di urbanizzazione di cui alla lettera A) del precedente articolo 3 della convenzione. resta fermo l'obbligo, in capo ai soggetti attuatori della perfetta realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione ai fini della loro presa in carico da parte



dell'amministrazione comunale, entro e non oltre tre mesi dall'emissione della suddetta certificazione della direzione lavori. condizione da ritenersi imprescindibile ai fini del mantenimento dell'efficacia delle certificazioni di agibilità. restano altresì in capo ai soggetti attuatori per il periodo antecedente alla presa in carico da parte dell'UTC delle suddette urbanizzazioni di tutte le responsabilità civili e penali connesse alla loro gestione e manutenzione." fermo ogni quant'altro nel detto atto convenuto che qui si intende integralmente riportato e trascritto. le società XXXXXXX E FIN - FORTE S.R.L., nelle loro specifiche qualità di utilizzatrici degli immobili oggetto del trascrivendo atto in virtù dei contratti di locazione finanziaria di cui in premessa, hanno preso atto di quanto con il trascrivendo atto convenuto e degli obblighi assunti dal MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING E FACTORING, BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A. E DA XXXXXX. e hanno dichiarato espressamente di approvarli ed accettarli senza alcuna eccezione manlevando MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING E FACTORING, BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A. E XXXXXX. da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo."
(cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

- Descrizione onere: 1) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7589/1579; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. **R.G.13326/R.P.8256;**

La sopradescritta formalità ovvero COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO stipulata il 05/11/2007 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 7589/1579 risulta trascritta il 09/11/2007 R.P. 8256/R.G. 13326 sui beni di seguito elencati ubicati internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, N.C.E.U. (fondo servente) Foglio 16 mappali 598 sub 2, 831, 832, 836, 838, 842, 843, 844, 845, 846, 850, 851, 852, 860, 863, 839, 840, 841, 864 graffato ai mappali 322 Foglio 12, e 323 Foglio 12, Foglio 16 mappale 865 graffato al mappale 324 Foglio 12, Foglio 16 mappale 866, 867 sub 1, 867 sub 2, 869, Foglio 16 mappale 868 graffato al mappale 325 Foglio 12, Foglio 16 mappali 858 sub 1, 858 sub 2 graffato al mappale 859 sub 2, Foglio 16 mappale 870, 862, 810, 871 sub 2, N.C.T. Foglio 11 mappali 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 320 (fondi dominanti) a favore di XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX e di XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto servitù di passaggio pedonale e carrabile contro XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX.

Nella nota di trascrizione viene riportato che "quadri a e b la società XXXXXXX ha costituito a carico dell'appezzamento di terreno sito in comune di Montignoso (MS), XXXXXXX, dell'estensione complessiva di mq.6.603 (seimilaseicentotre) confinante con strada statale Aurelia, parcheggio pubblico, proprietà XXXXXXX, salvo altri e censito al catasto terreni del detto Comune di Montignoso al foglio 16, particella 371, ente urbano, di are 66 e centiare 03, senza redditi, come sopra compravenduto, infra maggior consistenza, all'articolo uno del presente atto (fondo servente) ed a favore

1) sia dei limitrofi appezzamenti di terreno con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione siti in comune di Montignoso (MS), all'interno della XXXXXXX di sua proprietà, confinanti nell'insieme con strada comunale consortile su più lati, verde e parcheggio pubblico su più lati, proprietà Immobiliare Valentina S.R.L. o suoi aventi causa, salvo altri e attualmente distinti:

- al catasto dei fabbricati del comune di Montignoso, come segue: -
- foglio 16, particelle: - 598, subalterno 2, quale unità collabente,
- 831, quale area urbana di metri quadri 64,
- 832, quale area urbana di metri quadri 26,
- 836, quale area urbana di metri quadri 162,
- 838, quale area urbana di metri quadri 18,
- 842, quale area urbana di metri quadri 59,
- 843, quale area urbana di metri quadri 37,
- 844, quale area urbana di metri quadri 77,



- 845, quale area urbana di metri quadri 280,
- 846, quale area urbana di metri quadri 11,
- 850, quale area urbana di metri quadri 86,
- 851, quale area urbana di metri quadri 1038,
- 852, quale area urbana di metri quadri 22,
- 860, fabbricato in corso di costruzione,
- 863, fabbricato in corso di costruzione,
- 839, subalterno 1, fabbricato in corso di costruzione,
- 840, subalterno 1, fabbricato in corso di costruzione,
- 841, subalterno 1, fabbricato in corso di costruzione,
- 864, graffata con le particelle 322 e 323 del foglio 12, fabbricato in corso di costruzione,
- 865, graffata con la particella 324 del foglio 12, fabbricato in corso di costruzione,
- 866, fabbricato in corso di costruzione,
- 867, subalterno 1, fabbricato in corso di costruzione,
- 867, subalterno 2, fabbricato in corso di costruzione,
- 869, fabbricato in corso di costruzione,
- 868, graffata con la particella 325 del foglio 12, fabbricato in corso di costruzione,
- 858, subalterno 1, quale area urbana di mq.31;
- 858, subalterno 2, graffato con la particella 859, subalterno 2, fabbricato in corso di costruzione,
- 870, fabbricato in corso di costruzione,
- 862, fabbricato in corso di costruzione,
- 810, quale area urbana di mq.25

- 871, subalterno 2, fabbricato in corso di costruzione, in proprietà superficaria;

- al catasto terreni del detto comune al foglio 12, particelle:

- 301 ha.00.07.30 - r.d. euro 1,32 - r.a. euro 1,89
- 304 ha.00.00.50 - r.d. euro 0,09 - r.a. euro 0,13
- 305 ha.04.50.00 - r.d. euro 6,97 - r.a. euro 2,32
- 309 ha.00.01.36 - r.d. euro 0,01 - r.a. euro 0,02
- 310 ha.03.42.60 - r.d. euro 1,77 - r.a. euro 5,31
- 312 ha.00.19.95 - senza redditi
- 313 ha.00.00.01 - senza redditi
- 320 ha.00.06.66 - r.d. euro 1,20 - r.a. euro 1,72

di proprietà del Consorzio XXXXXXX che, come sopra rappresentato, accetta;

2) che del limitrofo appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq.3942 (tre-milanovecentoquarantadue) con sovrastante fabbricato in corso di costruzione sito in comune di Montignoso (MS), all'interno della XXXXXXX confinante con mappali 862 e 863, strada consortile e parcheggio pubblico di cui al mappale 803, verde pubblico di cui al mappale 806, salvo altri e attualmente distinto al catasto dei fabbricati del detto comune di Montignoso, al foglio 16, particelle:

- 834, quale area urbana di metri quadri 145;
- 861, quale fabbricato in corso di costruzione;

di proprietà della Società XXXXXXX che, come sopra rappresentata, accetta (fondi dominanti) le seguenti servitù:

- servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile, con ogni mezzo, per l'accesso alla cabina elettrica che verrà edificata sulla particella 810 del foglio 17, la quale, realizzata parzialmente interrata, avrà le porte di accesso in fregio al confine fra la detta particella 810 del foglio 17 ed il fondo servente;

- servitù perpetua di passaggio di tubazioni interrate a debita profondità, necessarie per l'urbanizzazione dell'intero comparto, senza riserva alcuna. ultime le opere di urbanizzazione e la realizzazione degli edifici, la servitù sarà mantenuta limitatamente a quei cavidotti, tubazioni, pozzetti e quanto altro effettivamente realizzato anche se trattasi di semplice predisposizione" (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).



- **Descrizione onere: 2) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;** A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7589/1579; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. **R.G.13327/R.P.8257;** La sopradescritta formalità ovvero COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO stipulata il 05/11/2007 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 7589/1579 risulta trascritta il 09/11/2007 R.P. 8257/R.G. 13327 sui beni di seguito elencati ubicati internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, N.C.E.U. (fondo servente) Foglio 16 mappali 831, 834, 861, 598 sub 2, 831, 832, 836, 838, 842, 843, 844, 845, 846, 850, 851, 852, 860, 863, 839, 840, 841 sub 1, 864, graffata con le particelle 322 e 323 del foglio 12, Foglio 16 mappale 865, graffata con la particella 324 del foglio 12, Foglio 16 mappale 866, 867 sub 1, 867 sub 2, 869, Foglio 16 mappale 868, graffato con la mappale 325 del foglio 12, 858 sub 1, 858, subalterno 2, graffato con la mappale 859, subalterno 2, mappale 870, 862, 810, 871 sub 2, N.C.T. Foglio 12 mappali 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 320 (fondi dominanti), a favore di XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX e di XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto servitù di passaggio tubazioni interrato contro XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX.

Nella nota di trascrizione viene riportato che " *la Società XXXXXXX ha costituito a carico dell'appezzamento di terreno sito in comune di Montignoso (MS), XXXXXXX, dell'estensione complessiva di mq.6.603 (seimilaseicentotre) confinante con strada statale Aurelia, parcheggio pubblico, proprietà XXXXXXX, salvo altri e censito al catasto terreni del detto comune di Montignoso al foglio 16, particella 371, ente urbano, di are 66 e centiare 03, senza redditi, come sopra compravenduto, infra maggior consistenza, all'articolo uno del presente atto (fondo servente) ed a favore 1) sia dei limitrofi appezzamenti di terreno con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione siti in comune di Montignoso (MS), all'interno della XXXXXXX di sua proprietà, confinanti nell'insieme con strada comunale consortile su più lati, verde e parcheggio pubblico su più lati, proprietà immobiliare valentina s.r.l. o suoi aventi causa, salvo altri e attualmente distinti: - al catasto dei fabbricati del comune di Montignoso, come segue: - foglio 16, particelle:*

- 598, subalterno 2, quale unità collabente,
- 831, quale area urbana di metri quadri 64,
- 832, quale area urbana di metri quadri 26,
- 836, quale area urbana di metri quadri 162,
- 838, quale area urbana di metri quadri 18,
- 842, quale area urbana di metri quadri 59,
- 843, quale area urbana di metri quadri 37
- 844, quale area urbana di metri quadri 77,
- 845, quale area urbana di metri quadri 280,
- 846, quale area urbana di metri quadri 11,
- 850, quale area urbana di metri quadri 86,
- 851, quale area urbana di metri quadri 1038,
- 852, quale area urbana di metri quadri 22,
- 860, fabbricato in corso di costruzione,
- 863, fabbricato in corso di costruzione,
- 839, subalterno 1, fabbricato in corso di costruzione,
- 840, subalterno 1, fabbricato in corso di costruzione,
- 841, subalterno 1, fabbricato in corso di costruzione,
- 864, graffata con le particelle 322 e 323 del foglio 12, fabbricato in corso di costruzione,
- 865, graffata con la particella 324 del foglio 12, fabbricato in corso di costruzione,
- 866, fabbricato in corso di costruzione,
- 867, subalterno 1, fabbricato in corso di costruzione,
- 867, subalterno 2, fabbricato in corso di costruzione,
- 869, fabbricato in corso di costruzione,
- 868, graffata con la particella 325 del foglio 12, fabbricato in corso di costruzione,



- 858, subalterno 1, quale area urbana di mq.31
- 858, subalterno 2, graffato con la particella 859, subalterno 2, fabbricato in corso di costruzione,
- 870, fabbricato in corso di costruzione,
- 862, fabbricato in corso di costruzione,
- 810, quale area urbana di mq.25
- 871, subalterno 2, fabbricato in corso di costruzione, in proprietà superficiaria;
- al catasto terreni del detto comune al foglio 12, particelle:
 - 301 ha.00.07.30 - r.d.euro 1,32 - r.a.euro 1,89
 - 304 ha.00.00.50 - r.d.euro 0,09 - r.a.euro 0,13
 - 305 ha.04.50.00 - r.d.euro 6,97 - r.a.euro 2,32
 - 309 ha.00.01.36 - r.d.euro 0,01 - r.a.euro 0,02
 - 310 ha.03.42.60 - r.d.euro 1,77 - r.a.euro 5,31
 - 312 ha.00.19.95 - senza redditi
 - 313 ha.00.00.01 - senza reddit
 - 320 ha.00.06.66 - r.d.euro 1,20 - r.a. euro 1,72,
- di proprietà del Consorzio XXXXXXXX che, come sopra rappresentato, accetta;
- 2) che del limitrofo appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq.3942 (tre-milanovecentoquarantadue) con sovrastante fabbricato in corso di costruzione sito in comune di Montignoso (MS), all'interno della XXXXXXXX confinante con mappali 862 e 863, strada consortile e parcheggio pubblico di cui al mappale 803, verde pubblico di cui al mappale 806, salvo altri e attualmente distinto al catasto dei fabbricati del detto comune di Montignoso, al foglio 16, particelle:
 - 834, quale area urbana di metri quadri 145
 - 861, quale fabbricato in corso di costruzione; di proprietà della Società XXXXXXXX che, come sopra rappresentata, accetta (fondi dominanti) le seguenti servitù:
 - servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile, con ogni mezzo, per l'accesso alla cabina elettrica che verrà edificata sulla particella 810 del foglio 17, la quale, realizzata parzialmente interrata, avrà le porte di accesso in fregio al confine fra la detta particella 810 del foglio 17 ed il fondo servente;
 - servitù perpetua di passaggio di tubazioni interrate a debita profondità, necessarie per l'urbanizzazione dell'intero comparto, senza riserva alcuna. ultimate le opere di urbanizzazione e la realizzazione degli edifici, la servitù sarà mantenuta limitatamente a quei cavidotti, tubazioni, pozzetti e quanto altro effettivamente realizzato anche se trattasi di semplice predisposizione" (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

1) **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXX contro, XXXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) C.F. XXXXXXXX;
 Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 12/10/2006 ai nn. 6693/1023; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 20/10/2006 ai nn. **R.G.13558/R.P.2555**;

Note:

Ipoteca in favore di XXXXXXXX, con sede in Lucca (LU), C.F. XXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto XXXXXXXX, contro XXXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di Montignoso (MS) in XXXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato;
- 2) mapp. 598 sub 1, fabbricato;
- 3) mapp. 808, fabbricato;



e nel N.C.T. al Foglio 16:

- 4) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 5) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;
- 6) mapp. 598, EU - ENTE URBANO, consistenza 29 are 32 centiare;
- 7) mapp. 802, EU - ENTE URBANO, consistenza 68 centiare;
- 8) mapp. 803, EU - ENTE URBANO, consistenza 63 are 23 centiare;
- 9) mapp. 804, EU - ENTE URBANO, consistenza 8 are;
- 10) mapp. 805, EU - ENTE URBANO, consistenza 75 are 38 centiare;
- 11) mapp. 806, EU - ENTE URBANO, consistenza 30 are 2 centiare;
- 12) mapp. 807, EU - ENTE URBANO, consistenza 13 are 67 centiare;
- 13) mapp. 808, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 13 are 95 centiare;
- 14) mapp. 809, EU - ENTE URBANO, consistenza 11 are 67 centiare;
- 15) mapp. 810, EU - ENTE URBANO, consistenza 25 centiare;
- 16) mapp. 811, EU - ENTE URBANO, consistenza 6 are 46 centiare;
- 17) mapp. 813, EU - ENTE URBANO, consistenza 9 centiare;
- 18) mapp. 814, EU - ENTE URBANO, consistenza 2 centiare;
- 19) mapp. 815, EU - ENTE URBANO, consistenza 5 centiare;
- 20) mapp. 816, EU - ENTE URBANO, consistenza 16 centiare;
- 21) mapp. 826, TERRENO, consistenza 1 are 99 centiare;

al Foglio 17:

- 22) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 23) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 24) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 25) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;
- 26) mapp. 1182, TERRENO, consistenza 64 centiare;
- 27) mapp. 1184, TERRENO, consistenza 1 are 9 centiare;
- 28) mapp. 1186, TERRENO, consistenza 2 are 49 centiare;
- 29) mapp. 1193, TERRENO, consistenza 5 are 68 centiare;
- 30) mapp. 1194, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare;

al Foglio 12:

- 31) mapp. 301, TERRENO, consistenza 7 are 30 centiare;
- 32) mapp. 302, TERRENO, consistenza 4 are;
- 33) mapp. 303, TERRENO, consistenza 16 are 93 centiare;
- 34) mapp. 304, TERRENO, consistenza 50 centiare;
- 35) mapp. 305, TERRENO, consistenza 4 ettari 50 are;
- 36) mapp. 306, TERRENO, consistenza 2 are 30 centiare;
- 37) mapp. 307, TERRENO, consistenza 3 are 80 centiare;
- 38) mapp. 308, TERRENO, consistenza 14 are 24 centiare;
- 39) mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare;
- 40) mapp. 310, TERRENO, consistenza 3 ettari 42 are 60 centiare;
- 41) mapp. 311, TERRENO, consistenza 9 centiare;
- 42) mapp. 312, TERRENO, consistenza 19 are 95 centiare;
- 43) mapp. 313, TERRENO, consistenza 1 centiare;

dai quali traggono origine i beni oggetto della procedura individuati nei Lotti da 1 a 23.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00, importo capitale: € 7.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.864%, durata 13 anni (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

A margine della sopracitata iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- 1a) con ANNOTAZIONE presentata il 24/01/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 160 Registro generale n. 971 mediante atto dal Notaio VILLARI Marzio in Seravezza (LU) del 19/09/2007 n. rep 47787/9442, vengono liberati dalla sopracitata vengono liberati dalla sopracitata formalità Numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006 i seguenti beni censiti al NCEU al F, 16 mapp. 861 Fabbri-cato in corso di costruzione e mapp 834 ente urbano. Valore degli immobili liberati €



640.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1b) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro Particolare 297 Registro Generale 1634, mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007 n. rep. 7588/1578, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) internamente alla XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

8) mapp. 371 sub 3, fabbricato in corso di costruzione;
e nel N.C.T. al Foglio 16:

9) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;

10) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;
al Foglio 17:

11) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;

12) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;

13) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;

14) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;

Valore degli immobili liberati € 3.500.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1c) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 298 Registro generale n. 1635 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007 n. rep. 7591/1581, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX e ivi censito nel N.C.E.U., F. 16 mappali 863 (fabbricato in corso di costruzione) e 838 (ente urbano). Valore degli immobili liberati € 493.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1d) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 299 Registro generale n. 1636 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/11/2007 n. rep. 7594/1584, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 869 (fabbricato in corso di costruzione) e 870 (fabbricato in corso di costruzione), 852 (ente urbano) e nel N.C.T., F. 16 mappali 851, 1194 e 320. Valore degli immobili liberati € 471.500,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1e) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 300 Registro generale n. 1637 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/11/2007 n. rep. 7597/1587, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 866 (fabbricato in corso di costruzione), 850 (ente urbano), 845 (ente urbano), 846 (ente urbano), Valore degli immobili liberati € 570.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1f) con ANNOTAZIONE presentata il 08/07/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1032 Registro generale n. 7273 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 21/02/2008 n. rep. 7819/1720, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 839 (fabbricato in corso di costruzione), 842 (ente urbano) e 887 (ente urbano). Valore degli immobili liberati € 610.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1g) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1716 Registro generale n. 12958 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in



data 06/08/2008 n. rep. 8099/1898, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 598 sub 2, 807, 813, 814, 815, 816, 826, 810, 871 sub 1, 867 sub 1, 803, 806, 809, 811, 858 sub 2 graffato al mappale 859 sub 2, 832 871 sub 2 e nel N.C.T. F.17 mappali 1184, 1182, 1186, 1193, F. 12 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 308, 306, 302, 311 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

1h) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA Registro particolare n. 1717 Registro generale n. 12959 mediante atto notarile del Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2008 n. rep. 8099/1898, per frazionamento in quota (formalità di riferimento numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006):

- frazione € 2.050.000,00 (capitale € 1.025.000,00) F. 16 mappali 862, 836;
- frazione € 620.000,00 (capitale € 310.000,00) F. 16 mappali 840, 888;
- frazione € 1.304.000,00 (capitale € 652.000,00) F. 16 mappali 841, 844;
- frazione € 440.134,02 (capitale € 220.067,01) F. 16 mappali 865 graffato al mappale 324 F. 12;
- frazione € 470.000,00 (capitale € 235.000,00) F. 16 mappali 864 graffato ai mappali 322 e 323 F. 12;
- frazione € 2.190.000,00 (capitale € 1.095.000,00) F. 16 mappale 868 graffato al mappale 325 F. 12, F. 16 mappale 867 sub 2;
- frazione € 2.000.000,00 (capitale € 1.000.000,00) F. 16 mappali 860, 831, 858 sub 1, 871 sub 2; (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

1i) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1719 Registro generale n. 12961 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 16/09/2008 n. rep. 8150/1931, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 840 sub 2, 888, 841 sub 1 e 844.

Valore degli immobili liberati € 1.924.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1l) con ANNOTAZIONE presentata il 20/01/2009 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 99 Registro generale n. 708 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 21/10/2008 n. rep. 8217/1966, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 862 e 836,

Valore degli immobili liberati € 2.050.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1m) con ANNOTAZIONE presentata il 17/02/2010 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1554 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 27/03/2009 n. rep. 8435/2111, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 12 mappale 322 graffato ai mappali 323 F 12 e 864 F. 16, F16 mappali 867 sub 2 e 868, F. 12 mappale 325.

Valore degli immobili liberati € 2.660.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1n) con ANNOTAZIONE presentata il 06/08/2014 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1554 con atto del Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 07/07/2014 n. rep. 11318/4143, viene trascritto atto aggiuntivo a contratto di mutuo ipotecario/fondario numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006 a favore di XXXXXXX con sede in LUCCA (LU), Codice fiscale XXXXXXX e contro XXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX;



1o) con ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2017 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1045 Registro generale n. 7223 a mezzo di atto giudiziario del 23/06/2017 n. rep. 302/2017 vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXX n. 77 ivi censiti rispettivamente nel N.C.E.U. F. 16 mapp. 860 e 871 sub 2 e nel N.C.T. al F. 16 mappale 858 sub 1 e F. 16 mappale 831 (ndr. correttamente censiti al NCEU)

- ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1187 Registro generale n. 9792 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1188 Registro generale n. 9793 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 12/09/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1340 Registro generale n. 10896 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 11/10/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1677 Registro generale n. 12068 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1717 Registro generale n. 12959 per FRAZIONAMENTO IN QUOTA

INTEGRAZIONE A CERTIFICAZIONE NOTARILE

1p) con ANNOTAZIONE presentata il 08/11/2022 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 944 Registro generale n. 11324 a mezzo di atto giudiziario del 23/09/2022 n. rep. 383 vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXX n. 77 ivi censiti rispettivamente nel N.C.E.U. F.16 mappale 845, 846, 865 graffato al mappale 324 F. 12;

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXX contro XXXXXXX; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7590-1580; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. **R.G.13328/R.P.3113**;

Note:

Ipoteca in favore di XXXXXXX. con sede FIRENZE (FI) C.F. XXXXXXX, domicilio ipotecario eletto MONTIGNOSO, VIA ROMA N.77, contro XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di Montignoso (MS) internamente alla XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

1) mapp. 371 sub 3, fabbricato in corso di costruzione;

e nel N.C.T. al Foglio 16:

2) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;

3) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;

al Foglio 17:

4) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;

5) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;

6) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;

7) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;

dai quali traggono origine i beni oggetto della procedura.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00, importo capitale: € 7.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.95%, durata 3 anni e 25 giorni.

Nella nota di trascrizione viene specificato che: *“la parte concedente l'ipoteca ha dichiarato che i beni ipotecati sono di sua esclusiva proprietà, urbanisticamente conformi alla*



vigente disciplina e che i beni stessi sono liberi da ipoteche, iscrizioni, trascrizioni, vincoli ed oneri di qualsiasi specie ritenuti pregiudizievoli ad eccezione:

- convenzione edilizia a mio rogito in data 8 settembre 2005 rep.n.1859/505 registrata a Pietrasanta il 20 settembre 2005 al n.645 serie 1 e trascritta a Massa Carrara il 6 ottobre 2005 al n.6787;

- dell'ipoteca iscritta a favore della Cassa di Risparmio di Lucca S.p.A. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa in data 24 maggio 2002 al n. 844 di formalità per la somma di euro 12.000.000,00 (dodicimilioni virgola zero zero) a garanzia di un'apertura di credito a suo tempo concessa con atto a rogito del notaio Domenico Pallottino in data 16 maggio 2002 rep. n.12627 debitamente registrato;

- ipoteca iscritta a favore della XXXXXXXX presso l'Ufficio del Territorio di Massa-Carrara - servizi di Conservatoria in data 20 ottobre 2006 al n. 2555 di formalità per la somma complessiva di euro 14.000.000,00 (quattordicimilioni virgola zero zero) a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto a mio rogito in data 11 ottobre 2006 rep.n.6693/1023, registrato a Pietrasanta il 19 ottobre 2006 al n.1297 serie 1t;

ipoteche per le quali con atti da me notaio autenticati nelle firme in data odierna, il predetto istituto ha prestato il consenso alla liberazione degli immobili cauzionali dalle dette formalità [...]". (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

A margine della sopracitata iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

3a) con ANNOTAZIONE presentata il 16/08/2011, presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA Registro particolare n. 1049 Registro generale n. 7566 per RESTRIZIONE DI BENI mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 03/08/2011 n. rep. 9757/3038, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 3113 del 09/11/2007) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Località Porta Via Nerino XXXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F.16 mapp. 967 sub 13, sub 85, sub 86, sub 132, sub 133, sub 134, sub 135, sub 136, sub 137, sub 138;

3b) con ANNOTAZIONE presentata il 16/08/2011, presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA Registro particolare n. 1050 Registro generale n. 7567 per RESTRIZIONE DI BENI mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2011 n. rep. 9761/3040, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 3113 del 09/11/2007) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Località Porta Via Nerino XXXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F.16 mapp. 967 sub 140, sub 37, sub 125, sub 126, sub 127, sub 129, sub 130, sub 131, sub 132, sub 133, sub 134, sub 135, sub 136, sub 137, sub 138

3c) con ANNOTAZIONE presentata il 26/09/2011, presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA Registro particolare n. 1162 Registro generale n. 8585 per RESTRIZIONE DI BENI mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2011 n. rep. 9761/3040, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 3113 del 09/11/2007) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F.16 mapp. 967 sub 36, sub 96, sub 97. Nella relativa nota di trascrizione si precisa che: "ai fini della storia catastale si precisa che i subalterni 36, 96, 97 della particella 967 del foglio di mappa 16 sono derivati dalla particella 371 subalterno 3, a seguito di presentazione della denuncia di variazione in data 2 maggio 2006 n. 1966.1/2006, protocollo n. ms0026069, per demolizione parziale, frazionamento e fusione, e successiva denuncia di variazione in data 2 novembre 2010 n. 8902.1/2010, protocollo n. ms0111620, per demolizione totale e ricostruzione. ferma restando su ogni altra parte dei beni dalla stessa colpiti, con discarico del direttore dell'agenzia da qualsiasi sua personale responsabilità in proposito." (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

3d) con ANNOTAZIONE presentata il 20/06/2012, presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 589 Registro generale n. 5039 per RESTRIZIONE DI BENI mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco



in Seravezza (LU), in data 08/05/2012 n. rep. 10130/3287, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 3113 del 09/11/2007) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Località Porta, Via Nerino XXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F.16 mapp. 967 sub 24, sub 28, sub 81, sub 82, sub 83, sub 84, sub 132, sub 133, sub 134, sub 135, sub 136, sub 137, sub 138;

3e) con ANNOTAZIONE presentata il 03/08/2015, presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 813 Registro generale n. 6388 per RESTRIZIONE DI BENI mediante atto notarile a rogito Notaio CATTANEO Luigi in Montignoso (MS), in data 16/07/2015 n. rep. 25537/12621, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 3113 del 09/11/2007) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Località Porta, Via Nerino XXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F.16 mapp. 967 sub 60, sub 143. Nella relativa nota di trascrizione si precisa che: *"con atto a rogito Notaio Zanchi di Siena in data 24 marzo 2009, rep. 27.533/12059, registrato a Siena il 25 marzo 2009 al n. 2040, la "XXXXXXX." ebbe a fondersi per incorporazione nella "Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A." la quale è subentrata in tutte le ragioni, diritti, azioni e in tutti i rapporti giuridici in corso della incorporata"* (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

Con ANNOTAZIONE presentata il 13/06/2011 Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA presso il Registro particolare n. 744 Registro generale n. 5224 è stato modificato il contratto di mutuo edilizio

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di XXXXXXX contro XXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di UNEP DEL TRIBUNALE DI MASSA in data 08/03/2021 ai nn. 370/2021 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **17/03/2021** ai nn. R.G.2426/R.P.1944;

Con tale atto viene pignorato da parte di XXXXXXX, con sede in NAPOLI (NA), C.F. XXXXXX il diritto di piena ed esclusiva proprietà che la Società eseguita XXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX detiene sui beni oggetto della presente procedura ubicati nel Comune di Montignoso (MS), in XXXXXXX e oggetto della procedura individuati nei Lotti da 1 a 23 Nella relativa nota di trascrizione si precisa che *"QUADRO A: l'atto di pignoramento immobiliare viene eseguito per un credito di euro 7.235.471,61 oltre interessi e spese. QUADRO C: XXXXXXX, attuale titolare del credito di XXXXXXX, elegge domicilio in Carrara (Ms), Viale XX Settembre 177/F2, presso l'Avv. XXXXXXX.* (cfr. Allegato 13 – Nota di trascrizione).

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Cfr. Allegato 16.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 64,76.

Come illustrato nella tabella di cui all'Allegato 16 (a cui si rimanda integralmente) relativamente agli immobili che compongono il Lotto 12, il residuo da pagare per le annualità 2021 e 2022 è pari



a 64,76 €

Millesimi di proprietà:

sub 23 8,76;
sub 102 0,16;
sub 103 0,16

Per complessivi 9,08 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Lo scrivente precisa che una parte del resede condominiale adibita a parcheggio comune all'interno della recinzione del complesso immobiliare, insiste su un tratto del corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina" di proprietà del Demanio Idrico Statale, e che, conseguentemente, da tale occupazione derivano oneri a carico del complesso edilizio in oggetto, ovvero oneri a cui, i vari condomini del medesimo complesso, dovranno farvi fronte pro-quota secondo le relative tabelle condominiali. Ai fini di una più corretta e approfondita comprensione di quanto qui evidenziato nonché delle ulteriori possibili connesse conseguenze, si rimanda integralmente alla specifica nota prodotta al riguardo dalla Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord (a firma del Dirigente del settore, Ing. Enzo Di Carlo), allegata alla presente (cfr. Allegato 18). La necessità che la suddetta nota venga correttamente compresa e soppesata, deriva proprio dalle ulteriori importanti evidenze che dalla stessa emergono, quali:

- L'avvenuto rilascio della autorizzazione idraulica n. 472 del 14/09/2006 da parte della Provincia di Massa Carrara, con la quale venivano assentiti, in linea idraulica, i lavori aventi ad oggetto la "rettificazione e la tombinatura" del sopra richiamato corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina";
- La mancata conclusione dell'iter concessorio delle medesime opere idrauliche di cui sopra, ovvero l'attuale occupazione senza titolo delle relative aree del Demanio Idrico;
- L'entità dell'indennità annua di occupazione delle stesse (quantificate pari a circa € 4.200,00 dalla stessa Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord, nell'ambito delle proprie preliminari valutazioni);
- La ragionevole prossima attivazione dei necessari e conseguenti provvedimenti di polizia idraulica (sanzioni e richiesta di ripristino dello stato dei luoghi) nonché il recupero delle indennità pregresse di occupazione senza titolo, queste ultime quantificate pari a circa 23.500 € (salvo interessi e sanzioni ed ulteriori verifiche sul posto);
- Ragionevole probabilità che, a seguito di ulteriori indagini/verifiche e a conclusione di apposito iter istruttorio portati avanti dal medesimo Settore, vengano richiesti/imposti interventi che riducano la lunghezza del tratto tombato con ripristino del corso d'acqua a cielo aperto, il tutto al fine di rendere compatibile i lavori di tombinatura già svolti (ovvero legittimati con la sopra richiamata autorizzazione idraulica) con le attuali norme vigenti l'uso dell'area di che trattasi di proprietà del Demanio.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Cfr. Allegato 16

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **05/11/2007 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marvaso Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007, ai nn. 7589/1579; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **09/11/2007**, ai nn. **RG 13325/ RP 8255**.



Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Soc. XXXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS), XXXXXXXX ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 371, 729, 730, Foglio 17, particelle 1183, 101, 1192, 1185, 1181, e N.C.E.U. Foglio 16 particella 371 sub 3.

Nella nota di trascrizione viene riportato che " *le unità immobiliari in oggetto sono state vendute ed acquistate a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ben noto ed accettato dalla parte acquirente, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, con tutti gli annessi, diritti, obblighi, azioni, ragioni, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti, con particolare riguardo alla servitù attiva di passaggio pedonale e carrabile, di cui all'atto a rogito di notaio carlo cardì cigoli di carrara in data 19 febbraio 1999 rep.n.24973, debitamente registrato e trascritto a massa il 23 febbraio 1999 al n.955 di formalità; atto che la parte acquirente, ha dichiarato di ben conoscere ed al quale le parti fanno pieno riferimento intendendosi qui integralmente riportato e trascritto; nonché' con la comproprietà pro-quota degli spazi ed enti di natura comune e condominiale, quali risultano determinati dalla legge.*" (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **14/10/2009 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio RICCETTI GIOVANNI in Livorno (LI), in data 14/10/2009, ai nn. 16997/10539; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **16/11/2009**, ai nn. **RG 11767/RP 8183**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato il XXXXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Soc. XXXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS), loc. La Porta ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 732 e al Foglio 17, particelle 1187, 1188 e 1189.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Nella nota di trascrizione viene riportato che " *con l'atto che qui si trascrive, alle cui pattuizioni contenute e richiamate si fa espresso riferimento, i comparenti hanno anzitutto premesso, quale parte integrante e sostanziale dell'atto medesimo:*

1) in primo luogo, i comparisi XXXXXXXX e XXXXXXXX hanno dichiarato, con riferimento alla normativa in materia di dichiarazioni sostitutive, ed in particolare a quanto previsto dagli articoli 46 e 47 del d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000, consapevoli delle responsabilità e delle sanzioni penali stabilite dalla legge per le false attestazioni e le mendaci dichiarazioni, espressamente dichiarano:

- i) di non aver subito condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;*
- b) di non essere stati interdetti o inabilitati;*
- c) di non aver in corso procedure per nessuno di tali stati;*
- d) che l'area di cui in appresso non ricade nel pubblico demanio marittimo, né sussistono rispetto ad essa vincoli di carattere storico, artistico, archeologico o paesaggistico-ambientale, e che pertanto detta area non è sottoposta a tutela ai sensi del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al decreto legislativo 490 del 29 ottobre 1999, ora sostituito dal decreto legislativo 42 del 22 gennaio 2004 e successive modificazioni;*



- 2) che l'articolo 5 bis della legge 212 del primo agosto 2003, di conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 143 del 24 giugno 2003, testualmente prevede che "le porzioni di aree appartenenti al patrimonio e al XXXXXXX, escluso il demanio marittimo, che alla data di entrata in vigore del presente decreto risultino interessate dallo sconfinamento di opere eseguite entro il 31 dicembre 2002 su fondi attigui di proprietà altrui, in forza di licenze o concessioni edilizie o altri titoli legittimanti tali opere, e comunque sia quelle divenute area di pertinenza, sia quelle interne a strumenti urbanistici vigenti, sono alienate a cura della filiale dell'Agenzia del Demanio territorialmente competente mediante vendita diretta in favore del soggetto legittimato che ne faccia richiesta";
- 3) che la norma in questione detta tempi e modalità inerenti alla detta procedura di regolarizzazione;
- 4) che lo stato è proprietario di una striscia di terreno ubicata nel comune di Montignoso (MS), e rappresentata al vigente catasto terreni del suddetto comune al foglio 16, dalla particella 732, ed al foglio 17 dalle particelle 1187, 1188 e 1189, come meglio indicato in appresso;
- 5) che tale area risulta pertinenza, in quanto inserita all'interno della recinzione di tale immobile, del complesso edilizio in corso di costruzione su di un'area rappresentata al vigente catasto terreni del Comune di Montignoso al foglio 16, particelle 371 (ente urbano, di are 66 e centiare 03, senza redditi), 729 (relitto di strada, di are 01 e centiare 77, senza redditi), 730 (relitto di strada, di are 01 e centiare 82, senza redditi), ed al foglio 17, particelle 101 (incolto produttivo di classe unica, di are 04 e centiare 37, reddito dominicale euro 0,07 e reddito agrario euro 0,02), 1181 (pascolo di classe unica, di are 02 e centiare 11, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,03), 1183 (pascolo di classe unica, di are 02 e centiare 84, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,04), 1185 (pascolo di classe unica, di are 01 e centiare 57, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,02), e 1192 (incolto produttivo di classe unica, di are 03 e centiare 57, reddito dominicale euro 0,06 e reddito agrario euro 0,02), in forza del permesso di costruire numero 2433 rilasciato dal Comune di Montignoso in data 22 settembre 2005, a seguito di richiesta del 21 novembre 2003 n.12313, pratica edilizia 7533, delle sua variante presentata il 27 gennaio 2005, protocollo generale 1308/314, pratica edilizia 8003, dell'ulteriore variante in data 30 luglio 2008 permesso di costruire numero 2665, a seguito richiesta del 27 novembre 2007 numero 17279, pratica edilizia 9145, e della proroga rilasciata dal comune di Montignoso in data 24 dicembre 2008, a seguito di richiesta del 16 settembre 2003 numero 12830;
- 6) che l'area ricade in "zona territoriale omogenea d" ai sensi del decreto ministeriale 1444/1968.
- 7) che il "XXXXXX" con sede in Montignoso e distinto dal codice fiscale XXXXXXX, con istanza datata 23 luglio 2007, pervenuta all'ufficio di Livorno in pari data ed ivi protocollata al numero 13808, ha presentata istanza di acquisizione, ai sensi della normativa sopra richiamata, dell'area di cui sopra;
- 8) che con atto ricevuto il 5 novembre 2007 dal Notaio Marco Marvaso di Serravezza, repertorio 7589, raccolta 1579, registrato a Pietrasanta l'8 seguente al numero 1826/1t e trascritto a massa il 9 novembre 2005 al numero 8255, detto consorzio ha ceduto l'area interessata di cui sopra alla qui costituita società a responsabilità limitata "XXXXXXX", la quale il 5 giugno 2009 ha presentato richiesta di subentro all'acquisto della ridetta area di cui sopra, ai sensi del già citato e sopra riportato articolo 5 bis, allegando la documentazione costituita dalla titolarità dell'opera (atto di compravendita in copia, denuncia di successione ecc...), e dalla citata concessione edilizia;
- 9) che la Provincia di Massa Carrara - area governo del territorio - servizio difesa del suolo - U. O.O. idraulica, con nota protocollo 19754 del 12 luglio 2008 ha confermato il parere favorevole di competenza alla sdemanializzazione dell'area di cui sopra al punto 4) ed oggetto del presente atto, comunicato con nota protocollo del 19574 del 12 luglio 2008, non riscontrando problematiche riguardanti all'equilibrio geostatico e geomorfologici, nè ritenendo che i terreni interessati siano coinvolti da particolari aspetti naturalistici o ambientali;
- 10) che sono stati regolarizzati da parte della costituita società a responsabilità limitata "XXXXXXX" i pagamenti pregressi attinenti all'occupazione dell'area per un periodo di anni cinque, nei confronti della Provincia Di Massa Carrara;
- 11) che la sede di Livorno della filiale toscana e umbra dell'AGENZIA DEL DEMANIO, verificati la sussistenza dei requisiti e il corretto assolvimento da parte della società acquirente in relazione agli adempimenti richiesti, ha ritenuto di poter procedere alla stipula dell'atto che qui si trascrive. ciò premesso ed approvato, l'Agenzia del Demanio, in nome e per conto del ministero dell'economia e



delle finanze ha dichiarato di cedere, vendere e trasferire alla qui costituita Società a Responsabilità limitata "XXXXXXX" che come sopra rappresentata ha accettato di acquistare, una striscia di terreno posto in comune di Montignoso, località porta, esteso complessivamente circa metri quadri 506, o quanti essi siano perché venduto a corpo e non a misura, e rappresentato coi relativi numeri di particella negli estratti telematici della mappa catastale che i comparanti hanno esaminato ed approvato, e che si sono allegati all'atto in oggetto sotto le lettere "a" e "b" per formarne parte integrante e sostanziale. I relativi dati catastali, dettagliatamente contenuti nel corpo dell'atto in oggetto, cui pertanto anche a questi fini si fa espresso rinvio, sono anche sinteticamente riportati al quadro b della presente nota di trascrizione. Le parti hanno dichiarato che il prezzo, determinato in euro 23.276, è stato interamente soddisfatto con le modalità evidenziate in atto; conseguentemente, la parte venditrice ne ha rilasciato ampia quietanza, ha dichiarato di nulla più avere da pretendere per questa vendita, ed ha rinunciato all'iscrizione della relativa ipoteca legale. Il rappresentante dell'ente venditore ha dichiarato che detto importo è stato imputato al capitolo 4003 (codice tributo 849t) dello stato di previsione dell'entrata per l'anno finanziario 2009. L'Agenzia del Demanio ha dichiarato che il bene immobile oggetto della presente compravendita è libero da pesi, vincoli, ipoteche e privilegi. Salvo quanto previsto in atto, gli effetti giuridici del contratto decorrono da oggi ed inoltre tutte le imposte, nonché i tributi di qualsiasi specie o natura afferenti l'immobile compravenduto sono passati dalla data di stipula a carico della parte acquirente. L'Agenzia del Demanio, come sopra rappresentata dal Geometra XXXXXX, in adempimento a quanto disposto dall'art. 30 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, ha allegato all'atto in oggetto sotto la lettera "c" il certificato di destinazione urbanistica riguardante il terreno compravenduto, rilasciato dal comune di Montignoso in data 9 luglio 2009, ed ha dichiarato che da tale data a quella di stipula non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici. Le spese dell'atto in oggetto e consequenziali sono a carico della parte acquirente. Ad ogni effetto, le parti hanno eletto il proprio domicilio rispettivamente: l'Agenzia del Demanio presso la sede di Firenze della filiale toscana e umbria, in via Laura n.64; e la parte acquirente presso la propria sede in Montignoso, Via Vecchia Romana est n.66."

(cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

N.d.R. Il XXXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXXX risulta titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, degli immobili sopra descritti e censiti al Foglio 16 particella 732 e Foglio 17, particelle 1187, 1188 e 1189, fin dal 27/03/1972

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 28/12/1999 al 16/05/2002.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio MARTINELLI ROBERTO in Altopascio (LU), in data 28/12/1999, ai nn. 109743; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **10/01/2000**, ai nn. **RG 165/RP 141.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXX con sede in BRESCIA (BS) C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in fregio alla XXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 16, particelle 371 sub 1 graffata alle particelle 372 sub 1 e 598, particella 371 sub 2, 372 sub 2, e N.C.T. Foglio 12 particella 82, 83, 95, 138, Foglio 16 particelle 350 e 351, Foglio 17 particelle 100, 104, 196, 567e 197.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 16/05/2002 al 16/05/2002.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino in Massa, in data 16/05/2002, ai nn. 12622; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **24/05/2002**, ai nn. **RG 5105/RP**



3662.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la XXXXXX con sede in Massa (MS), C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato in XXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.T. Foglio 16 particella 101.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957 (derivante dal mappale 101), 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 16/05/2002 al 05/11/2007.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino in Massa, in data 16/05/2002, ai nn. 12626; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **24/05/2002**, ai nn. **RG 3664/RP 5107.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in XXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 16, particelle 371 sub 2, 372 sub 2, 371 sub 1 graffato alla particella 372 sub 1 e 598, e nel N.C.T. Foglio 16 particella 371, 372, 598, 549, 350, 351, 983, 985, 101, 82, 83, 138 e 271.

Nella nota di trascrizione viene riportato che *"quanto venduto viene trasmesso nello stato di fatto in cui si trova, con le inerenti servitù attive e passive, accessioni e pertinenze e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza che il consorzio acquirente ha dichiarato di ben conoscere, con particolare riferimento alla servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita a favore della particella 598 del foglio 16 ed a carico dell'area confinante di proprietà della società" XXXXXX" contraddistinta dalla particella 33 del foglio 12 e da esercitarsi su di una striscia di terreno larga quattro metri che corre lungo tutto il confine con la strada comunale, a partire dall'incrocio con l'altro ramo di strada comunale che si dirige verso mare e fino al ponte sul canale, con atto a rogito del dott. Carlo Cardi Cigoli, Notaio in Carrara, del 19 febbraio 1999, rep. N. 24973/6357, reg.to a Carrara il giorno 8 marzo 1999 al n. 196 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara il 23 febbraio 1999 al n. 955 di formalità".* (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730 (da cui deriva il mappale 703), 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 18/06/2003 al 05/11/2007.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Comune di Montignoso, in data 18/06/2003, ai nn. 2657; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **18/07/2003**, ai nn. **RG 7461/RP 5066.**

Note: In forza dell'atto pubblico amministrativo sopra menzionato il XXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato nel Comune di Montignoso (MS), ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 703.

N.d.R." *La proprietà è pervenuta al Comune da tempo immemorabile*" (cfr. All. 14 - Atti di provenienza). Nella certificazione notarile viene specificato che *"Il Comune di Montignoso era proprietario del bene dal 27-03-1972"*. Cfr. All. 10 - Certificazione notarile).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730 (da cui deriva il mappale 703), 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729



(nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

7. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICHE RELATIVE A TUTTI I LOTTI (DA 1 A 23)

Numero pratica: 1) **Permesso di Costruire n. 2433 del 22-09-2005 Pratica Ed. n.8003**

Intestazione: XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXXXX, loc. Renella + altre ditte

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di edifici misti ad USO direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 4TR)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/11/2003 al n. di prot. 12313

Rilascio in data 22/09/2005 al n. di prot. 2433

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2010 al n. di prot. 18021

NOTE: Rilasciato a seguito di domanda presentata in data 21 novembre 2003, prot. gen. n° 12313, pratica edile n° 7533, e la successiva variante presentata in data 27 gennaio 2005, prot. gen. n° 1308/314 int., pratica edile n° 8003, dalla XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXXXX, loc. Renella, per la "realizzazione di edifici misti ad USO direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)", da realizzarsi su immobile distinto in catasto al fg. 12 mappali n. 82, 83, 138 e 271 (ex mappale n. 95), fg. 16 mappali n. 349, 350, 351, 371, 372, 598 e 703, fg. 17 mappali n. 101, 983 e 985, situato in XXXXXXXX, secondo il progetto costituito da n. 52 tavole redatto dall'Ing. XXXXXXXX, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al XXXXXXXX, e dal Geom. XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° XXXXXXXX.

L'intervento riguardava le opere relative alla demolizione dei fabbricati esistenti meno uno, movimenti di terra, realizzazione di viabilità interna, muri di sostegno, area a verde pubblico (in accordo con il P.O.C. approvato), nonché la realizzazione di n. 8 fabbricati ad uso produttivo e n. 3 ad uso commerciale – direzionale.

Con particolare riferimento al compendio pignorato esso fa parte del "lotto 10" consistente in tre corpi di fabbrica e precisamente corpo "A", "B" e "C", composto da complessive 16 (sedici) unità immobiliari ad uso commerciale al piano terreno sulla XXXXXXXX, numero 40 (quaranta) unità ad uso direzionale al piano primo e sottotetto, e numero 99 (novantanove) posti auto al piano seminterrato. A detto titolo edilizio ha fatto seguito la variante in corso d'opera n. 2665 rilasciata dal Comune di Montignoso in data 30 luglio 2008 di seguito meglio descritta.

Numero pratica: 2) **Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 Pratica Ed. n. 9145**

Intestazione: Sig. XXXXXXXX, residente in Montignoso, XXXXXXXX, loc. Renella, in qualità di Presidente della XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX)

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005

Per lavori: "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005 per opere eseguite in difformità al P. di C. n° 2433 del 22 settembre 2005 e per la variante in c.o. al medesimo P. di C., relativo alla realizzazione di edifici misti ad uso direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)"

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 27/10/2007 al n. di prot. 17279/2753

NOTE: domanda presentata in data 27 novembre 2007, prot. gen. n° 17279/2753 int., e successive integrazioni, dal Sig. XXXXXXXX, residente in Montignoso, XXXXXXXX, loc. Renella, in qualità di Presidente della XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXXXX, loc. Renella, per "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005 per opere eseguite in difformità al P. di C. n° 2433 del 22 settembre 2005 e per la variante in c.o. al medesimo P. di C., relativo alla realizzazione di edifici misti ad uso direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)", da realizzarsi in XXXXXXXX, su immobile distinto in catasto al fg. 12 mappali n. 320, 322, 323, 324, 325, 309 e 313, fg. 16 mappali n° 598, 860, 831, 832, 858, 859, 871 sub 2, 834, 861, 862, 863, 836, 838, 839, 840, 841, 842, 844, 845, 846, 864, 865, 866, 850, 867, 852, 851,



868, 869, 870, 371, 729, 730, 810, 887 e 888, fg. 17 mappali n. 101, 1181, 1183, 1184, 1185, 1192 e 1194, ricadente in zona R7 ai sensi del vigente R.U., secondo il progetto redatto dall'Ing. XXXXXX), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al XXXXXX, e dal Geom. XXXXXX (C.F. XXXXXX), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° XXXXXX

Numero pratica: 2.1) **Variante finale del 11-12-09 Prot. 21982**

Intestazione: //

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/12/2009 al n. di prot. 21982

Relativamente a detta pratica lo scrivente non ha reperito alcun documento specifico nell'ambito della documentazione visionata presso gli archivi comunali. Si rileva però che la stessa risulta citata ESCLUSIVAMENTE nelle tavole grafiche relative alla Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010

Numero pratica: 3) **Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010**

Intestazione: XXXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I. XXXXXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ultimazione opere esterne e modifica opere interne da realizzarsi in Via XXXXXXX, su Immobile così censito in Catasto Foglio 16 mappale 967

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/09/2010 al n. di prot. 15123

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2010 al n. di prot. 18021

NOTE:

Domanda presentata con Prot. 15123 del 15/09/2010 da XXXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I. XXXXXX riguardante la Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010, relativa alla realizzazione dei seguenti lavori: ultimazione opere esterne e modifica opere interne da realizzarsi in Via XXXXXXX, su Immobile così censito in Catasto Foglio 16 mappale 967.

Relativamente a detta pratica si precisa quanto segue:

- Con comunicazione dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montignoso Prot. 168 del 03-11-2010 la stessa veniva ritenuta completa a seguito dell'esame istruttorio;
 - Con pratica n. Prot. 18021 del 8-11-2010 veniva presentata Certificazione di Agibilità relativa ai beni di cui ai subalterni dal 2 al 134 e dal 134 al 138 autorizzati con P.d.C n. 2433 del 22/09/2005, PdC 2665 del 30/07/2008 rilasciate a XXXXXX + altri e DIA n. del 15/09/2010 rilasciata a XXXXXXX;
- Di seguito si elencano ulteriori autorizzazioni che hanno interessato i beni staggiti, non visionate direttamente dallo scrivente CTU ma citate in atti di compravendita che hanno interessato immobili ubicati nello stesso compendio edilizio (N.d.R. LOTTO 10)
- Certificato di collaudo Prot. 18021 del 08-11-2010
 - Certificato di Prevenzione Incendi prot.0001788 in data 12 febbraio 2010 dal Ministero dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Massa Carrara per l'autorimessa è stato rilasciato (citato nell'atto di compravendita Notaio Meucci del 22/09/2011 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8501);

Inoltre relativamente alle unità immobiliari attualmente demolite ma originariamente sovrastanti l'area del comparto 47R (una cui porzione risulta occupata dall'intero fabbricato censito con il mapp.967 ove risultano ubicati i beni staggiti), lo scrivente precisa che:

- l'opera di costruzione risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;
- per le opere di ampliamento di quanto originariamente esistente sono state rilasciate dal Comune di Montignoso i seguenti titoli: Concessione Edilizia n.142 in data 8 agosto 1979 e successiva variante in corso d'opera n.198 in data 10 luglio 1980;
- per le opere eseguite in difformità rispetto alle concessioni sopra citate è stata rilasciata dal Comune di Montignoso Concessione Edilizia in sanatoria n.1282 in data 16 gennaio 1997;



- le opere di demolizione parziale sono state eseguite in forza di D.I.A. presentate al Comune di Montignoso in data 21 aprile 2000 n.5940, in data 16 luglio 2003 n.7386 ed in data 27 novembre 2003 n.7534;
- le opere di scavo e movimento terra sono state eseguite in forza di D.I.A. presentata al Comune di Montignoso in data 2 agosto 2005 n.8212.
(cfr. - Atto di compravendita Marvasio RP 5225-2011- rep 9763 - sub 140 mapp. 967)

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Si rileva la conformità edilizia del subalterno 103.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Relativamente ai subalterni 23 e 102, pur risultando una generale corrispondenza fra gli ingombri plano-altimetrici dell'immobile e la documentazione a corredo dell'ultimo titolo autorizzativo, ovvero la Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010, sono state individuate modeste difformità verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso ai beni oggetto della presente procedura.

Regolarizzabili mediante: CILA tardiva ai sensi dell'Art. 6 bis del T.U. 380/01 e s.mm. ii. e dell'art. 136 della L.R. 65/2014 e s.mm. ii.

Descrizione delle opere da sanare:

Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato alla presente valutazione) e la planimetria a corredo del titolo edilizio rilasciato, si evidenziano le seguenti difformità a piano primo:

- differente rappresentazione grafica della porta di accesso (per ciò che attiene alla posizione) e del pilastro presente nell'ingresso (per ciò che attiene alla dimensione) dell'Immobilabile ad uso ufficio (sub 23).

Relativamente al posto auto censito con il sub 102 si rileva una maggiore lunghezza del muro di separazione con l'adiacente posto auto censito con il sub 101 (LOTTO 11)

Pratica edilizia e sanzione pecuniaria: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Note: Le opere di cui sopra rientrano nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia ritenuti di "manutenzione straordinaria leggera", per i quali la legge prevede oggi la presentazione obbligatoria di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA). Pertanto le stesse possono essere sanate con la presentazione di una "CILA tardiva, in accordo con il comma 5 dell'art. 6-bis del Testo Unico per l'Edilizia DPR 380/01 e il contestuale versamento di una sanzione pecuniaria pari a mille euro.

Note sulla conformità edilizia: **Il Lotto 12 è formato da alcuni immobili che non risultano conformi dal punto di vista edilizio (sub 23 e 102).**

Note generali sulla conformità: L'immobile in cui risulta ubicato il compendio immobiliare staggito, è stato realizzato in forza dei titoli edilizi rilasciati (Permesso di Costruire n. 2433 del 22-09-2005, successiva Variante di cui al Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 e D.I.A. n. 10283 del 15-09-2010). Tuttavia, lo scrivente CTU ritiene precipuo evidenziare che dal CDU n. 325/6.2 rilasciato in data 09/01/2023, si rileva l'esistenza sull'immobile del vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/04 art. 142, com. 1 lett. c) – ex L. 431/85 - Area di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua, ma che, di contro, nessuna Autorizzazione Paesaggistica risulta rilasciata per il medesimo immobile nel suo complesso (ivi comprese, dunque, le porzioni dello stesso oggetto della presente Procedura esecutiva). Al riguardo, perciò, lo scrivente CTU non può che sottolineare come l'intero compendio immobiliare realizzato con i titoli edilizi di cui sopra, risulti carente di Autorizzazione Paesaggistica, e come, conseguentemente, allo stato attuale delle cose e della normativa vigente, per gli immobili oggetto della presente Procedura non possano che ipotizzarsi assentibili unicamente gli interventi edilizi che, appunto, non abbiano rilevanza paesaggistica. Fra questi ultimi, in generale, vi ricadono gli interventi relativi ad opere interne, e, più specificatamente, quelli elencati nell'allegato A del D.P.R. n. 31 del 2017 ("INTERVENTI ED OPERE IN AREE VINCOLATE ESCLUSI DALL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA") a cui si rimanda integralmente per le più opportune valutazioni.

Sul punto, infine, merita anche evidenziare come detta problematica risulti ben nota ai funzionari dei



competenti Uffici del Comune di Montignoso (Ente, si ricorda, che ha rilasciato sia i sopraccitati titoli edilizi che l'agibilità per l'intero compendio realizzato), e come la stessa abbia ragionevolmente trovato origine dall'errata cartografia ufficiale, utilizzabile ed utilizzata (anche dallo stesso Comune di Montignoso) all'epoca del proposto intervento. Detta cartografia, infatti, non rappresentava in sé stessa (erroneamente) la fascia di rispetto del vincolo Galasso attorno al limitrofo Fosso Ginese (cfr. Allegato 7.3). Circo- stanza quest'ultima che, a personale parere dello scrivente, sta alla base sia degli avviati tentativi pro- mossi dallo stesso Comune di Montignoso nei confronti degli altri Enti sovraordinati per "risolvere" tale criticità (verbalmente riferiti allo scrivente CTU in sede dei vari incontri resisi necessari), che delle già avvenute vendite di altri immobili facenti parte del medesimo compendio immobiliare, per quanto non oggetto della presente Procedura esecutiva.

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano Strutturale approvato con Delibera del C.C. n. 3 del 5/2/2019 e successiva Delibera del C.C. 26 del 09/06/2021; Regolamento Urbanistico appro- vato con Delibera del C.C. n. 65 del 29/07/1999 e
Zona omogenea:	Zona D: Zone a destinazione mista indu- striale/commerciale
Norme tecniche di attuazione:	Comparto 47R
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Piano Operativo adottato con Delibera del C.C. n. 32 del 07/08/2020 e modificato a seguito dell'ap- provazione delle controdeduzioni avvenuta con Delibera del C.C. n. 27 del 09/06/2021 e successiva Deli
Zona omogenea:	D2 (Zona Omogenea D)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 "Tessuto produttivo a destinazione mista - D2 (Zona Omogenea D)"
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	Stipulata il 08/09/2005 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 1859 trascritta il 06/10/2005 R.P. 6737/R.G. 10805
Obblighi derivanti:	cfr. paragrafo 4
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Cfr. CDU n. 325/6.2 rilasciato in data 09/01/2023

Note sulla conformità:

Nessuna.



Note generali sulla conformità: Gli immobili che compongono il LOTTO 12 risultano conformi dal punto di vista urbanistico.

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **Immobili mapp. 967 subalterni 23, 102 e 103**

Il Lotto 4 in esame è ubicato nel blocco "B" centrale ed è costituito da un'unità immobiliare posta a piano primo censita con il sub 15, e due posti auto ubicati nell'autorimessa interrata.

L'immobile a piano primo, a cui si accede da piano terra tramite il vano scala e disimpegno condominiale, è composto da ingresso, due locali ad uso ufficio, un servizio igienico con relativo antibagno e un terrazzo in cui risulta collocata la pompa di calore per la climatizzazione degli ambienti. Una scala a chiocciola autoportante (con struttura in elementi metallici e lignei) consente di raggiungere il sottotetto costituito da un unico locale indiviso, dotato di lucernario e finestre scorrevoli poste sul lato con altezza inferiore (Nord-Est) e, analogamente al piano inferiore, provvisto di splitter interni per la climatizzazione del locale. I posti auto censiti con i subalterni 63 e 64 (individuati sul posto rispettivamente con i numeri 59 e 60) sono dotati di archetti anti sosta, e risultano ubicati nell'autorimessa interrata (dotata di pavimento in cls "elicotterato") accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "B", censito con il sub 134 (BCNC).

Si precisa inoltre che nel LOTTO si intende ricompresa altresì una quota di comproprietà sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni, quali per legge, uso, destinazione e regolamento di condominio.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **107,80**

È posto al piano: 1-2 (relativamente al sub 15) e S1 (relativamente ai posti auto censiti con i sub 64 e 65)

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via XXXXXXXX snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 3 (a piano primo)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Considerato che al momento del sopralluogo i locali risultavano occupati da numerosi scatoloni, scaffali e oggetti di vario genere, disposti in modo tale da non consentire nemmeno l'accesso al servizio igienico e la verifica della condizione di tutte le murature interne, per quanto lo scrivente abbia potuto osservare, l'immobile risulta in uno stato di conservazione sufficiente. (cfr. All. 4 documentazione fotografica)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a capanna materiale: latero-cemento condizioni: non rilevate Note: Copertura in laterizio
Solai	tipologia: di tipo prefabbricato condizioni: non rilevate
Strutture verticali	materiale: di tipo prefabbricato condizioni: non rilevate

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: sufficienti
-----------------	--



Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne

materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** coibentazione: **non rilevata** rivestimento: **intonaco** condizioni: **sufficienti****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Note	Certificato di Prevenzione Incendi prot.0001788 rilasciato in data 12 febbraio 2010 dal Ministero dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Massa Carrara relativamente all'autorimessa (citato nell'atto di compravendita Notaio Meucci del 22/09/2011 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8501)

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Varie:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La determinazione della consistenza degli immobili è stata effettuata stimando la loro superficie



commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico di dettaglio integrato con le planimetrie catastali e le tavole relative ai titoli edilizi rilasciati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Sub 23 - Ufficio -piano primo	superf. esterna lorda	47,30	1,00	47,30
Sub 23 - Balcone - piano primo	superf. esterna lorda	6,70	0,30	2,01
Sub 23 - Ufficio - sottotetto	superf. esterna lorda	53,80	0,50	26,90
		107,80		76,21

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: D1

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Ufficio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Accessori

Immobili mapp. 967 subalterni 23,

102 e 103 Identificato al n. Mapp. 967 sub 102 e 103 F. 16 N.C.E.U.

1. Posto auto

Posto al piano Seminterrato

Composto da n. 2 posti auto

Sviluppa una superficie complessiva di circa 42 mq complessivi mq

Destinazione urbanistica: Direzionale, commerciale

Valore a capo: **€ 28.000,00**

Note: I posti auto censiti con i subalterni 102 e 103 (individuati sul posto rispettivamente con i numeri 48 e 47) sono dotati di archetti anti sosta, e risultano ubicati nell'autorimessa interrata (dotata di pavimento in cls "elicotterato") accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "C", censito con il sub 135 (BCNC). Si precisa che detti parcheggi pertinenziali risultano univocamente individuati sia dalla segnaletica orizzontale che dalle specifiche indicazioni numeriche apposte sul muro perimetrale. Per l'esattezza, comunque, si segnala che la linea di demarcazione tra i suddetti posti auto e la corsia di manovra (così come rilevata sui luoghi) risulta spostata verso quest'ultima di circa 30 cm (ovvero in allineamento con i pilastri presenti a tale livello interrato). Conseguentemente, la profondità dei posti auto



così delineati risulterebbe maggiore di circa 30 cm rispetto a quella indicata sia nella planimetria catastale che nelle tavole del progetto autorizzato con DIA n. 10283 del 15-09-2010 (quest'ultima pari a circa 7,53 m).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato degli immobili sopra descritti, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita.

La stima del "Valore complessivo intero" degli Immobili che compongono il LOTTO, è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in esame.

Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché le dotazioni impiantistiche, le finiture, lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, la presenza delle relative aree di pertinenza e del garage interrato comunicante attraverso il vano scala con l'unità immobiliare posta al piano primo, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce (Periferica/COLLINA - EX CENTRO) e Microzona Catastali (n.3), e per destinazione direzionale i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Carrara;

Ufficio tecnico di Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Massa Carrara (MS);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La zona di riferimento si colloca in:

- Provincia di Massa Carrara;
- Comune di Montignoso;
- Fascia/zona: Periferica/COLLINA - EX CENTRO
- Codice di zona: D1;
- Microzona catastale n.: 3;
- Tipologia prevalente: residenziale;

Per destinazione DIREZIONALE, nel semestre 1 del 2022, si individuano per tipologia di "UFFICI", un valore di mercato minimo di €/mq 1100 e uno massimo di €/mq 1800 (valore medio €/mq 1450);

Tutti i valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato conservativo NORMALE degli immobili.

Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato per gli Immobili di cui al presente LOTTO 12 quello di seguito indicato: €/mq 2000;

Altre fonti di informazione: Siti internet, studi tecnici e notarili di zona.

8.3 Valutazione corpi:



Immobili mapp. 967 subalterni 23, 102 e 103. Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 152.420,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sub 23 - Ufficio -piano primo	47,30	€ 2.000,00	€ 94.600,00
Sub 23 - Balcone -piano primo	2,01	€ 2.000,00	€ 4.020,00
Sub 23 - Ufficio - sotto-tetto	26,90	€ 2.000,00	€ 53.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 152.420,00
Valore corpo			€ 152.420,00
Valore Accessori			€ 28.000,00
Valore complessivo intero			€ 180.420,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 180.420,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Immobili mapp. 967 subalterni 23, 102 e 103	Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto	76,21	€ 180.420,00	€ 180.420,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 27.063,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.500,00

Quota parte delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita - Cfr. Paragrafo 5 € 64,76

Quota parte delle indennità pregresse di occupazione senza titolo delle aree demaniali e dell'imposta regionale sulle concessioni - Cfr. Paragrafo 5 € 213,38

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

- Immobili mapp. 967 subalterni 23, 102 e 103

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- Immobili mapp. 967 subalterni 23, 102 e 103

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 64,76

Come illustrato nella tabella di cui all'Allegato 16 (a cui si rimanda integralmente) relativamente agli immobili che compongono il Lotto 12, il residuo da pagare per le annualità 2021 e 2022 è pari a 64,76 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 148.578,86

Arr. € 148.500,00





Lotto 13 - mapp. 967 subalterni 25, 104 e 105

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Immobili mapp. 967 subalterni 25, 104 e 105.

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: XXXXXXXX, XXXXXXXX

Note: Ufficio disposto a piano primo e secondo (sub 25), e n. 2 posti auto pertinenziali ubicati nell'autorimessa interrata (sub. 104 e 105)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio 16, particella 967, subalterno 25, indirizzo XXXXXXXX, piano 1-2, comune Montignoso, categoria A/10, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 68 mq, rendita € 1.402,18

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Gli Immobili censiti al NCEU nel Foglio 16 mappale 967 tutti i subalterni oggetto della procedura derivano dagli immobili censiti come di seguito precisato:

Foglio 16 Particella 371 Subalterno 3 – unità soppressa a seguito della pratica di VARIAZIONE del 02/11/2010 Prot. n. MS0111620 in atti dal 02/11/2010 con causale DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE (n. 8902.1/2010) (Cfr. All. 2 visure – visura Mapp. 967 sub 12);

Foglio 16 Particella 371 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 371 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 372 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 372 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 598 unità soppressa a seguito della pratica di VARIAZIONE del 02/05/2006 Prot. n. MS0026069 in atti dal 02/05/2006 con causale DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1966.1/2006) (Cfr. All. 2 visure – visura Mapp. 371 sub 3).

Gli immobili censiti al NCEU al Foglio 16 mappale 967 tutti i subalterni oggetto della procedura sono stati costruiti sull'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 16 mappale 967.

L'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 16 mappale 967 deriva dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009.

Si precisa inoltre che:

- il terreno censito al Foglio 16 mappale 730 deriva dal mappale 703;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 957 deriva dal mappale 101 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 958 deriva dal mappale 1181 Foglio 17, ex mappale 985 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 959 deriva dal mappale 1183 Foglio 17, ex mappale 985 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 961 deriva dal mappale 1187 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 962 deriva dal mappale 1192 Foglio 17; ex mappale 983 Foglio 17, già mappale 567 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 963 deriva dal mappale 729 Foglio 16; ex particella Foglio 16b mappale 703;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 965 deriva dal mappale 960 Foglio 16, ex mappale 1185 Foglio 17;
- Il mappale 371 del Foglio 16 deriva dal frazionamento e fusione dell'originario mappale 371 e dei mappali 823 (già 731/a), 372, 812 (già 598/n), 819 (già 349/c) 822(già 351/c) in forza di frazionamento approvato in data 22/09/2005, protocollo n. MS0048923;



- i mappali 729, 730 e 731 del Foglio 16 derivano dal mappale 703, in forza di frazionamento in data 4/08/2005 n. 44121.1/2005, in atti dal 4/05/2005, prot. n. MS0044121;
- i mappali 1181, 1183 e 1185 del Foglio 17 derivano dal mappale 985 in forza di frazionamento in data 4/08/2005 n. 44130.1/2005 in atti dal 4/08/2005, prot. MS0044130;
- Il mappale 1192 del Foglio 17 deriva dal mappale 983 in forza del frazionamento in data 19/09/2005 n. 52949.1/2005 in atti dal 19/09/2005 prot. n. 52949.1/2005 in atti dal 19/09/2005 prot. n. MS0052949. (Cfr. All. 10 – Certificazione notarile).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest sub 24 (altra proprietà), lato Nord-Est aria su corte comune, lato Sud-Est sub 26 (immobile di cui al LOTTO 14, stessa proprietà) e lato Nord-Ovest corridoio censito al sub 138 (Bene Comune Non Censibile ai sub da 22 e 36)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio 16, particella 967, subalterno 104, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, superficie 22 mq, rendita € 53,40

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest, sub 105 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 13), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 103 (posto auto stessa proprietà, LOTTO 12) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio 16, particella 967, subalterno 105, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 21, superficie 21 mq, rendita € 50,97

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest, sub 106 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 8), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 104 (posto auto stessa proprietà, LOTTO 13) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Conformità catastale:

Si rileva la conformità catastale dei subalterni 25 e 104.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Relativamente al sub 105, pur risultando una generale corrispondenza fra l'ingombro plano-altimetrico del posto auto e la relativa planimetria catastale, sono state individuate modeste difformità verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso ai beni oggetto della presente procedura.

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DOCFA per denuncia di variazione planimetrica

Descrizione delle opere da sanare: Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato alla presente valutazione) e la planimetria catastale, si evidenziano le seguenti difformità a piano seminterrato: Relativamente al posto auto censito con il sub 105 si rileva una diversa configurazione della parete di separazione con l'adiacente posto auto censito con il sub 106 (LOTTO 8)

Pratica Docfa: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Note sulla conformità catastale: Il Lotto 13 è formato da un immobile che non risulta conforme dal punto di vista catastale (sub 105).

I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.



1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare pignorato si colloca nell'area denominata ex Tassara (dalla denominazione della Cava dismessa dalla quale si estraeva materiale inerte per edilizia), in quella striscia di territorio racchiusa tra la Strada Statale S1 Aurelia a Sud-Ovest, la fascia collinare a Nord-Est e l'alveo del Fosso Ginese, che lambisce l'area lungo il suo perimetro Nord Ovest e Sud Ovest (parallelamente alla viabilità pubblica). I beni staggiti fanno parte del comparto edificatorio denominato "47R" a destinazione mista produttiva, espositiva, commerciale – direzionale e costituiscono la quasi totalità del Lotto n. 10 (di cui al P.O.C. approvato in data 23/07/2003 con delibera n. 201 e successiva variante) realizzato nell'ambito dell'intervento edilizio autorizzato con P.d.C. n 2433 del 22/09/2005. Il compendio staggito, a destinazione commerciale e direzionale, è collocato in fregio alla viabilità pubblica ed è composto da tre corpi di fabbrica denominati A, B e C sviluppati su quattro livelli di cui tre fuori terra, con un'ampia corte comune caratterizzata da aree a parcheggio realizzate con blocchetti in cls prefabbricati marciapiedi e scale pavimentati in klinker che consentono l'accesso al fabbricato. A piano terra, rialzato di circa 0.90 m rispetto al piano di campagna, si collocano i beni a destinazione commerciale (attualmente sono individuabili n. 5 attività), al piano superiore si sviluppano gli uffici e a quello interrato è presente l'autorimessa, realizzata ai sensi della L. 122 del 1989 come meglio di seguito descritto. Il blocco C (posto ad Est) è composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 15 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dalle pertinenze esterne, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari ognuna dotata di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. Il blocco B centrale è il più piccolo ed è anch'esso composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 8 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Analogamente al blocco C ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dal marciapiede perimetrale al fabbricato, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari dotate di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. Il blocco A, posto nell'estremità Ovest presenta caratteristiche distributive e dimensionali analoghe a quelle del blocco C (ad esso speculare). Anch'esso a piano terra è caratterizzato da locali a destinazione commerciale mentre a piano primo, al quale si accede mediante atrio comune con relativo vano scala e ascensore, le previste unità immobiliari destinate ad ufficio autorizzate e raggiungibili mediante disimpegno di collegamento, ad oggi risultano ancora allo stato grezzo. Le stesse risultano infatti ancora carenti di finiture ed impianti tanto da non consentirne l'accatastamento definitivo. Ad oggi risultano presenti esclusivamente le pareti di separazione tra le singole unità e quelle che, al loro interno, definiscono i servizi igienici. Mancando anche le scale di collegamento ai rispettivi sottotetti gli stessi, attualmente non risultano accessibili.

Ogni unità immobiliare finita risulta indipendente sia dal punto di vista funzionale che impiantistico, infatti ognuna di esse risulta dotata di autonomo impianto di climatizzazione con pompa di calore elettrica. Dai tre vani scala si può raggiungere direttamente l'autorimessa interrata che si sviluppa sotto il sedime del fabbricato e del marciapiede rialzato di pertinenza e che risulta composta da n. 95 posti auto (87 dei quali compresi tra gli immobili staggiti) raggiungibili da una corsia di manovra larga circa 7 m e a cui si accede tramite due rampe carrabili poste sui 2 lati corti opposti del fabbricato e che consentono di raggiungere l'area di manovra comune esterna, posta al livello superiore (quota strada). Attualmente i varchi di accesso a tale livello risultano sbarrati da pannelli in legno e pertanto sono inutilizzabili.



Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Marina di Massa, Carrara, Forte dei Marmi, Pietrasanta.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, litorale marino, cave di marmo, colline del Candia.

Attrazioni storiche: Centri storici di Carrara e Massa, Museo civico del Marmo a Carrara, castello Malaspina a Massa, castello Aghinolfi di Montignoso.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A12 - Svincolo Autostradale Massa 10 km,
Linea ferroviaria con stazione Massa centro 4 km,
Trasporto pubblico linea bus 0 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Durante il primo accesso agli immobili, avvenuto in data 13/02/2020 alla presenza del Custode Giudiziario Dott. Roberto SERAFINI, il Dott. XXXXXXX amministratore della Società .XXXXXXX, residente in Massa (MS) Via XXXXXX n. 8 con C.F. XXXXXXX ha dichiarato e sottoscritto nel relativo verbale che: "alcuni immobili risultano locati a terzi e l'amministratore Dott. XXXXXXX dichiara che fornirà copia di tutti i contratti locativi. Lo stesso amministratore sottolinea che la maggior parte delle unità risultano libere e non locate." Lo scrivente C.T.U. ritiene utile precisare che, a seguito di formale richiesta presentata con Prot. 602 del 05-01-2023 presso l'Agenzia delle Entrate, con cui si richiedeva l'esistenza di contratti di affitto sui beni oggetto della presente procedura, lo stesso Ente con comunicazione ricevuta il 10/02/2023 a mezzo P.E.C. precisava che relativamente ai beni che costituiscono il presente Lotto 13 non risultavano contratti di locazione registrati. Ciò premesso, lo scrivente può affermare che i beni che costituiscono il Lotto 13, ovvero i subalterni 25, 104 e 105, risultano liberi e lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo dava conferma di ciò, precisando inoltre che gli oggetti e arredi presenti nel locale non risultano oggetto di pignoramento. (cfr. Allegati 4 e 11)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- **Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;**

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 08/05/2008 ai 7948/1803; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 23/05/2008 nn. R.G.5500/R.P.3632;

La sopradescritta formalità ovvero ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato il



05-2008 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 23-05-2008 R.P. 3632/R.G. 5500 sui beni di seguito elencati ubicati in Via XXXXXXXX e censiti nel N.C.E.U.:

Unità negoziale 1

- 1) F. 16, mapp. 598 sub 2, fabbricato;

Unità negoziale 2

- 1) F. 16, mapp. 860 fabbricato in corso di costruzione;
- 2) F. 16, mapp. 831, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 3) F. 16, mapp. 832, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 4) F. 16, mapp. 858, sub 1, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 5) F. 16, mapp. 858, sub 2, mapp. 859, sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 6) F. 16, mapp. 862, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 7) F. 16, mapp. 836, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 8) F. 16, mapp. 840, sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 9) F. 16, mapp. 841, sub 1, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 10) F. 16, mapp. 888, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 11) F. 16, mapp. 844, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 12) F. 12, mapp. 325, F16 mapp. 868, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 13) F. 12, mapp. 324, F16 mapp. 865, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 14) F. 12, mapp. 322, F. 12, mapp. 323, F16 mapp. 864, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 15) N.C.T. F. 12, mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare

Unità negoziale 3

- 1) F. 16, mapp. 871 sub 2 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 4

- 1) F. 16, mapp. 845, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 846, EU - ENTE URBANO, consistenza //;

Unità negoziale 5

- 1) F. 16, mapp. 852, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 851, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 870 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 4) N.C.T. F. 12, mapp. 320, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare

Unità negoziale 6

- 1) F. 16, mapp. 371 SUB 3, FABBRICATO, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 729, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 77 are;
- 4) N.C.T. F. 16, mapp. 730, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 82 are;
- 5) N.C.T. F. 17, mapp. 1183, TERRENO, consistenza 2 ettari 84 are;
- 6) N.C.T. F. 17, mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 ettari 37 are;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 8) N.C.T. F. 17, mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 ettari 11 are;

Unità negoziale 7

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 839 sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 842, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 887, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 8

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 834, EU - ENTE URBANO, consistenza//;



- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 861, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
Unità negoziale 9
- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 866, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 850, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
Unità negoziale 10
- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 863, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 838, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
Unità negoziale 11
- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 869, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 relativamente alle unità negoziali n. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, e per l'intero diritto di proprietà superficiaria 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 3, contro i seguenti soggetti:

Soggetto n. 1: XXXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Soggetto n. 2: XXXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Soggetto n. 3: XXXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 4: XXXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX - Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3;

Soggetto n. 5: XXXXXXXX. Sede CARRARA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 10 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 6: XXXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2;

Soggetto n. 7: XXXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 -
Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 -
Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/3 -
Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 09/05/2008 ai nn. 7948/1803; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 30/06/2008 ai nn. **R.G.6974/R.P.4612;**

La sopradescritta formalità ovvero ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato il 09-05-2008 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 23-05-2008 R.P. 3632/R.G. 5500 (sui medesimi beni e soggetti a favore e contro) *“a rettifica della precedente nota di trascrizione (ovvero del 23/05/2008 - Registro Particolare 3632 Registro Generale 5500) nella quale è stata erroneamente indicata la data (n.d.r. 08-05-2008 anziché la data corretta 09-05-2008) dell'atto cui si riferisce il numero di repertorio, fermi ed integri rimanendo tutti gli altri patti e condizioni contenuti nell'atto in oggetto”*. (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).



- **Descrizione onere: 1 - CONVENZIONE EDILIZIA;** A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 08/09/2005 ai nn. 1859; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 06/10/2005 ai nn. **R.G.10805/R.P.6737;**

La sopradescritta formalità ovvero CONVENZIONE EDILIZIA stipulata il 08/09/2005 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 1859 risulta trascritta il 06/10/2005 R.P. 6737/R.G. 10805 sui beni di seguito elencati ubicati in XXXXXXX internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, 372, 598/P, 349, 350, 351, 703/P, FOGLIO. 17 mappali 983, 985, 101, Foglio 12 mappali 82/P, 83/P, 138/P, a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 contro i seguenti soggetti: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- **Descrizione onere: MODIFICA A CONVENZIONE;**

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 27/10/2009 ai nn. 8764/2344; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **26/11/2009** ai nn. **RG 12170/RP 8435;**

La sopradescritta formalità ovvero MODIFICA A CONVENZIONE stipulato il 27-10-2009 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 26-11-2009 R.P. 8435/R.G. 12170 sui beni di seguito elencati ubicati in XXXXXXX internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.E.U.:

Unità negoziale 1

- 1) F. 16, mapp. 844, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 888, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 840, sub 2, e, mapp. 841, sub 2, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza //;

Unità negoziale 2

- 1) . F. 16, mapp. 325, F16 mapp. 867 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 3

- 1) F. 16, mapp. 813, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 814, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 815, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 4) F. 16, mapp. 816, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 5) F. 16, mapp. 826, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 6) F. 16, mapp. 598, F2 - UNITÀ COLLABENTI, consistenza //;
- 7) F. 16, mapp. 832, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 8) F. 16, mapp. 867 sub 1, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 9) F. 16, mapp. 858 sub 2, e mapp. 858 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 10) F. 16, mapp. 810, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 11) F. 16, mapp. 865, sub 1, e f. 12 mapp. 324, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 12) N.C.T. F17, mapp. 1184, TERRENO, consistenza 1 are 9 centiare;
- 13) N.C.T. F12, mapp. 304, TERRENO, consistenza 50 centiare;
- 14) N.C.T. F12, mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare;

Unità negoziale 4

- 1) F. 16, mapp. 845, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 846, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 5

- 1) F. 16, mapp. 371 sub 3, F2 - UNITÀ COLLABENTI, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;



- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 729, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 77 are;
 - 4) N.C.T. F. 16, mapp. 730, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 82 are;
 - 5) N.C.T. F. 17, mapp. 1183, TERRENO, consistenza 2 ettari 84 are;
 - 6) N.C.T. F. 17, mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 ettari 37 are;
 - 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
 - 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
 - 8) N.C.T. F. 17, mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 ettari 11 are;
- Unità negoziale 6
- 1) F. 16, mapp. 869, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- Unità negoziale 7
- 1) F. 16, mapp. 851, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
 - 2) F. 16, mapp. 852, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
 - 3) F. 16, mapp. 870, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 4) F. 17, mapp. 1194, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare;
 - 5) F. 12, mapp. 320, TERRENO, consistenza 6 are 66 centiare
- Unità negoziale 8
- 1) F. 16, mapp. 860, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza //;
 - 2) F. 16, mapp. 858, sub 1, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
 - 3) F. 16, mapp. 831, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- Unità negoziale 9
- 1) F. 16, mapp. 871 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza //;
- Unità negoziale 10
- 1) F. 16, mapp. 834, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
 - 2) F. 16, mapp. 861 sub 1, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
 - 3) F. 16, mapp. 861 sub 9, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2,5 vani;
 - 4) F. 16, mapp. 861 sub 10, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
 - 5) F. 16, mapp. 861 sub 11, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
 - 6) F. 16, mapp. 861 sub 12, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 4 vani;
 - 7) F. 16, mapp. 861 sub 13, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 4 vani;
 - 8) F. 16, mapp. 861 sub 14, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
 - 9) F. 16, mapp. 861 sub 15, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
 - 10) F. 16, mapp. 861 sub 16, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2,5 vani;
- Unità negoziale 11
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 19, E - ENTE COMUNE, consistenza //;
- Unità negoziale 12
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 21, C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 18 mq;
 - 2) F. 16, mapp. 861 sub 22, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 154 mq;
 - 3) F. 16, mapp. 861 sub 23, E - ENTE COMUNE, consistenza //;
- Unità negoziale 13
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 20, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 18 mq;
- Unità negoziale 14
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 18, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 18 mq;
- Unità negoziale 15
- 1) F. 16, mapp. 862, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 2) F. 16, mapp. 836, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- Unità negoziale 16
- 1) F. 16, mapp. 863, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 2) F. 16, mapp. 838, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- Unità negoziale 17



- 1) F. 16, mapp. 842, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 887, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 839, sub 2, e, mapp. 841, sub 2, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza //;

Unità negoziale 18

- 1) F. 16, mapp. 850, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 866 sub 2 C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 30 mq //;
- 3) F. 16, mapp. 866 sub 3 D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 158 mq //;
- 4) F. 16, mapp. 866 sub 2, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 158 mq //;

Unità negoziale 19

- 1) F. 16, mapp. 866 sub 4, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 20

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 4 D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 861 sub 17, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 30 mq //;

Unità negoziale 21

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 6, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 22

- 2) F. 16, mapp. 861 sub 6, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 23

- 1) F. 12, mapp. 322 e 323, F. 16, mapp. 864, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza;
- 2) F. 16, mapp. 868, F. 12, mapp. 325, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 relativamente alle unità negoziali n. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 2, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 23, 1, 11, 19, 21 e 22, e per l'intero diritto di proprietà superficaria 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 9,

contro i seguenti soggetti:

Soggetto n. 7: XXXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXXX:

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;

Soggetto n. 2: XXXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXXX:

- Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 3: XXXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2

Soggetto n. 4: XXXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1

Soggetto n. 5: XXXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.10 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n.11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;
- Relativamente all'unità negoziale n.21 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;
- Relativamente all'unità negoziale n.22 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;

Soggetto n. 6: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 12 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 7: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX



- Relativamente all'unità negoziale n. 13 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO
 - Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO
 - Soggetto n. 8: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n. 14 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO
 - Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO
 - Soggetto n. 9: XXXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.15 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
 - Soggetto n. 10: XXXXXXXX. Sede CARRARA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.16 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
 - Soggetto n. 11: XXXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.17 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
 - Soggetto n. 12: XXXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.18 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
 - Relativamente all'unità negoziale n.19 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di -;
 - Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;
 - Soggetto n. 13: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n. 20 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI
 - Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI
 - Relativamente all'unità negoziale n. 21 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI
 - Soggetto n. 14: XXXXXXXX. Sede SIENA (SI) Codice fiscale XXXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.23 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
 - Relativamente all'unità negoziale n.7 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2;
 - Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;
 - Relativamente all'unità negoziale n.2 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
 - Soggetto n. 15: XXXXXXXX. Sede BOLOGNA (BO) Codice fiscale XXXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: 1) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7589/1579; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. **R.G.13326/R.P.8256;**

La sopradescritta formalità ovvero COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO stipulata il 05/11/2007 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 7589/1579 risulta trascritta il 09/11/2007 R.P. 8256/R.G. 13326 sui beni di seguito elencati ubicati internamente alla XXXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, N.C.E.U. (fondo servente) Foglio 16 mappali 598 sub 2, 831, 832, 836, 838, 842, 843, 844, 845, 846, 850, 851, 852, 860, 863, 839, 840, 841, 864 graffato ai mappali 322 Foglio 12, e 323 Foglio 12, Foglio 16 mappale 865 graffato al mappale 324 Foglio 12, Foglio 16 mappale 866, 867 sub 1, 867 sub 2, 869, Foglio 16 mappale 868 graffato al mappale 325 Foglio 12, Foglio 16 mappali 858 sub 1, 858 sub 2 graffato al mappale 859 sub 2, Foglio 16 mappale 870, 862, 810, 871 sub 2, N.C.T. Foglio 11 mappali 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 320 (fondi dominanti) a favore di XXXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXXX e di XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX per il diritto servitù di passaggio pedonale e carrabile contro XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al



paragrafo 4 del LOTTO 1.

- **Descrizione onere: 2) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;** A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7589/1579; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. R.G.13327/R.P.8257; La sopradescritta formalità ovvero COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO stipulata il 05/11/2007 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 7589/1579 risulta trascritta il 09/11/2007 R.P. 8257/R.G. 13327 sui beni di seguito elencati ubicati internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, N.C.E.U. (fondo servente) Foglio 16 mappali 831, 834, 861, 598 sub 2, 831, 832, 836, 838, 842, 843, 844, 845, 846, 850, 851, 852, 860, 863, 839, 840, 841 sub 1, 864, graffata con le particelle 322 e 323 del foglio 12, Foglio 16 mappale 865, graffata con la particella 324 del foglio 12, Foglio 16 mappale 866, 867 sub 1, 867 sub 2, 869, Foglio 16 mappale 868, graffato con la mappale 325 del foglio 12, 858 sub 1, 858, subalterno 2, graffato con la mappale 859, subalterno 2, mappale 870, 862, 810, 871 sub 2, N.C.T. Foglio 12 mappali 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 320 (fondi dominanti), a favore di XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX e di XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto servitù di passaggio tubazioni interrato contro XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

1) **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXX contro, XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) C.F. XXXXXXX;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 12/10/2006 ai nn. 6693/1023; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 20/10/2006 ai nn. **R.G.13558/R.P.2555**;

Note:

Ipoteca in favore di XXXXXXX, con sede in Lucca (LU), C.F. XXXXXXX, domicilio ipotecario eletto XXXXXXX, contro XXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di Montignoso (MS) in XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato;
- 2) mapp. 598 sub 1, fabbricato;
- 3) mapp. 808, fabbricato;

e nel N.C.T. al Foglio 16:

- 4) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 5) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;
- 6) mapp. 598, EU - ENTE URBANO, consistenza 29 are 32 centiare;
- 7) mapp. 802, EU - ENTE URBANO, consistenza 68 centiare;
- 8) mapp. 803, EU - ENTE URBANO, consistenza 63 are 23 centiare;
- 9) mapp. 804, EU - ENTE URBANO, consistenza 8 are;
- 10) mapp. 805, EU - ENTE URBANO, consistenza 75 are 38 centiare;
- 11) mapp. 806, EU - ENTE URBANO, consistenza 30 are 2 centiare;
- 12) mapp. 807, EU - ENTE URBANO, consistenza 13 are 67 centiare;
- 13) mapp. 808, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 13 are 95 centiare;
- 14) mapp. 809, EU - ENTE URBANO, consistenza 11 are 67 centiare;
- 15) mapp. 810, EU - ENTE URBANO, consistenza 25 centiare;
- 16) mapp. 811, EU - ENTE URBANO, consistenza 6 are 46 centiare;
- 17) mapp. 813, EU - ENTE URBANO, consistenza 9 centiare;
- 18) mapp. 814, EU - ENTE URBANO, consistenza 2 centiare;



- 19) mapp. 815, EU - ENTE URBANO, consistenza 5 centiare;
- 20) mapp. 816, EU - ENTE URBANO, consistenza 16 centiare;
- 21) mapp. 826, TERRENO, consistenza 1 are 99 centiare;

al Foglio 17:

- 22) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 23) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 24) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 25) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;
- 26) mapp. 1182, TERRENO, consistenza 64 centiare;
- 27) mapp. 1184, TERRENO, consistenza 1 are 9 centiare;
- 28) mapp. 1186, TERRENO, consistenza 2 are 49 centiare;
- 29) mapp. 1193, TERRENO, consistenza 5 are 68 centiare;
- 30) mapp. 1194, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare;

al Foglio 12:

- 31) mapp. 301, TERRENO, consistenza 7 are 30 centiare;
- 32) mapp. 302, TERRENO, consistenza 4 are;
- 33) mapp. 303, TERRENO, consistenza 16 are 93 centiare;
- 34) mapp. 304, TERRENO, consistenza 50 centiare;
- 35) mapp. 305, TERRENO, consistenza 4 ettari 50 are;
- 36) mapp. 306, TERRENO, consistenza 2 are 30 centiare;
- 37) mapp. 307, TERRENO, consistenza 3 are 80 centiare;
- 38) mapp. 308, TERRENO, consistenza 14 are 24 centiare;
- 39) mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare;
- 40) mapp. 310, TERRENO, consistenza 3 ettari 42 are 60 centiare;
- 41) mapp. 311, TERRENO, consistenza 9 centiare;
- 42) mapp. 312, TERRENO, consistenza 19 are 95 centiare;
- 43) mapp. 313, TERRENO, consistenza 1 centiare;

dai quali traggono origine i beni oggetto della procedura individuati nei Lotti da 1 a 23.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00, importo capitale: € 7.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.864%, durata 13 anni (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

A margine della sopracitata iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- 1a) con ANNOTAZIONE presentata il 24/01/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 160 Registro generale n. 971 mediante atto dal Notaio VILLARI Marzio in Seravezza (LU) del 19/09/2007 n. rep 47787/9442, vengono liberati dalla sopracitata formalità Numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006 i seguenti beni censiti al NCEU al F, 16 mapp. 861 Fabbricato in corso di costruzione e mapp 834 ente urbano. Valore degli immobili liberati € 640.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)
- 1b) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro Particolare 297 Registro Generale 1634, mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007 n. rep. 7588/1578, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) internamente alla XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:
 - 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato in corso di costruzione;
e nel N.C.T. al Foglio 16:
 - 2) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
 - 3) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;al Foglio 17:
 - 4) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
 - 5) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
 - 6) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;



7) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;

Valore degli immobili liberati € 3.500.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

- 1c) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 298 Registro generale n. 1635 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007 n. rep. 7591/1581, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX e ivi censito nel N.C.E.U., F. 16 mappali 863 (fabbricato in corso di costruzione) e 838 (ente urbano). Valore degli immobili liberati € 493.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)
- 1d) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 299 Registro generale n. 1636 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/11/2007 n. rep. 7594/1584, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 869 (fabbricato in corso di costruzione) e 870 (fabbricato in corso di costruzione), 852 (ente urbano) e nel N.C.T., F. 16 mappali 851, 1194 e 320. Valore degli immobili liberati € 471.500,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);
- 1e) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 300 Registro generale n. 1637 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/11/2007 n. rep. 7597/1587, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 866 (fabbricato in corso di costruzione), 850 (ente urbano), 845 (ente urbano), 846 (ente urbano), Valore degli immobili liberati € 570.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)
- 1f) con ANNOTAZIONE presentata il 08/07/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1032 Registro generale n. 7273 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 21/02/2008 n. rep. 7819/1720, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 839 (fabbricato in corso di costruzione), 842 (ente urbano) e 887 (ente urbano). Valore degli immobili liberati € 610.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)
- 1g) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1716 Registro generale n. 12958 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2008 n. rep. 8099/1898, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 598 sub 2, 807, 813, 814, 815, 816, 826, 810, 871 sub 1, 867 sub 1, 803, 806, 809. 811, 858 sub 2 graffato al mappale 859 sub 2, 832 871 sub 2 e nel N.C.T. F.17 mappali 1184, 1182, 1186, 1193, F. 12 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 308, 306, 302, 311 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).
- 1h) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA Registro particolare n. 1717 Registro generale n. 12959 mediante atto notarile del Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2008 n. rep. 8099/1898, per frazionamento in quota (formalità di riferimento numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006):
- frazione € 2.050.000,00 (capitale € 1.025.000,00) F. 16 mappali 862, 836;
 - frazione € 620.000,00 (capitale € 310.000,00) F. 16 mappali 840, 888;
 - frazione € 1.304.000,00 (capitale € 652.000,00) F. 16 mappali 841, 844;
 - frazione € 440.134,02 (capitale € 220.067,01) F. 16 mappali 865 graffato al



mappale 324 F. 12;

- frazione € 470.000,00 (capitale € 235.000,00) F. 16 mappali 864 graffato ai mappali 322 e 323 F. 12;
- frazione € 2.190.000,00 (capitale € 1.095.000,00) F. 16 mappale 868 graffato al mappale 325 F. 12, F. 16 mappale 867 sub 2;
- frazione € 2.000.000,00 (capitale € 1.000.000,00) F. 16 mappali 860, 831, 858 sub 1, 871 sub 2; (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

1i) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1719 Registro generale n. 12961 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 16/09/2008 n. rep. 8150/1931, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 840 sub 2, 888, 841 sub 1 e 844.

Valore degli immobili liberati € 1.924.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1l) con ANNOTAZIONE presentata il 20/01/2009 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 99 Registro generale n. 708 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 21/10/2008 n. rep. 8217/1966, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 862 e 836, Valore degli immobili liberati € 2.050.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1m) con ANNOTAZIONE presentata il 17/02/2010 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1554 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 27/03/2009 n. rep. 8435/2111, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 12 mappale 322 graffato ai mappali 323 F. 12 e 864 F. 16, F. 16 mappali 867 sub 2 e 868, F. 12 mappale 325.

Valore degli immobili liberati € 2.660.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1n) con ANNOTAZIONE presentata il 06/08/2014 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1554 con atto del Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 07/07/2014 n. rep. 11318/4143, viene trascritto atto aggiuntivo a contratto di mutuo ipotecario/fondario numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006 a favore di XXXXXXXX con sede in LUCCA (LU), Codice fiscale XXXXXXXX e contro XXXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXXX;

1o) con ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2017 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1045 Registro generale n. 7223 a mezzo di atto giudiziario del 23/06/2017 n. rep. 302/2017 vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXXX n. 77 ivi censiti rispettivamente nel N.C.E.U. F. 16 mapp. 860 e 871 sub 2 e nel N.C.T. al F. 16 mappale 858 sub 1 e F. 16 mappale 831 (ndr. correttamente censiti al NCEU)

- ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1187 Registro generale n. 9792 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1188 Registro generale n. 9793 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 12/09/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1340 Registro generale n. 10896 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 11/10/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1677 Registro generale n. 12068 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1717 Registro generale n. 12959 per FRAZIONAMENTO IN



QUOTA

INTEGRAZIONE A CERTIFICAZIONE NOTARILE

1p) con ANNOTAZIONE presentata il 08/11/2022 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 944 Registro generale n. 11324 a mezzo di atto giudiziario del 23/09/2022 n. rep. 383 vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXX n. 77 ivi censiti rispettivamente nel N.C.E.U. F.16 mappale 845, 846, 865 graffato al mappale 324 F. 12;

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXX. contro XXXXXXX; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7590-1580; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. **R.G.13328/R.P.3113**; Note:

Ipoteca in favore di XXXXXXX. con sede FIRENZE (FI) C.F. XXXXXXX, domicilio ipotecario eletto MONTIGNOSO, VIA ROMA N.77, contro XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di Montignoso (MS) internamente alla XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato in corso di costruzione; e nel N.C.T. al Foglio 16:
- 2) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare; al Foglio 17:
- 4) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 5) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 6) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 7) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;

dai quali traggono origine i beni oggetto della procedura.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00, importo capitale: € 7.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.95%, durata 3 anni e 25 giorni.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

Con ANNOTAZIONE presentata il 13/06/2011 Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA presso il Registro particolare n. 744 Registro generale n. 5224 è stato modificato il contratto di mutuo edilizio

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di XXXXXXX contro XXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare;

A rogito di UNEP DEL TRIBUNALE DI MASSA in data 08/03/2021 ai nn. 370/2021 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **17/03/2021** ai nn. R.G.2426/R.P.1944;

Con tale atto viene pignorato da parte di XXXXXXX, con sede in NAPOLI (NA), C.F. XXXXXX il diritto di piena ed esclusiva proprietà che la Società eseguita XXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX detiene sui beni oggetto della presente procedura ubicati nel Comune di Montignoso (MS), in XXXXXXX e oggetto della procedura individuati nei Lotti da 1 a 23 Nella relativa nota di trascrizione si precisa che *“QUADRO A: l'atto di pignoramento immobiliare viene eseguito per un credito di euro 7.235.471,61 oltre interessi e spese. QUADRO C: XXXXXXX, attuale titolare del credito di XXXXXXX, elegge domicilio in Carrara (Ms), Viale XX Settembre 177/F2, presso l'Avv. XXXXXXX. (cfr. Allegato 13 – Nota di trascrizione).*

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.



4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Cfr. Allegato 16.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** € 70,82. Come illustrato nella tabella di cui all'Allegato 16 (a cui si rimanda integralmente) relativamente agli immobili che compongono il Lotto 13, il residuo da pagare per le annualità 2021 e 2022 è pari a 70,82 €**Millesimi di proprietà:**

sub	25	9,62;
sub	104	0,16;
sub	105	0,15;

Per complessivi 9,93 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Lo scrivente precisa che una parte del resede condominiale adibita a parcheggio comune all'interno della recinzione del complesso immobiliare, insiste su un tratto del corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina" di proprietà del Demanio Idrico Statale, e che, conseguentemente, da tale occupazione derivano oneri a carico del complesso edilizio in oggetto, ovvero oneri a cui, i vari condomini del medesimo complesso, dovranno farvi fronte pro-quota secondo le relative tabelle condominiali. Ai fini di una più corretta e approfondita comprensione di quanto qui evidenziato nonché delle ulteriori possibili connesse conseguenze, si rimanda integralmente alla specifica nota prodotta al riguardo dalla Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord (a firma del Dirigente del settore, Ing. Enzo Di Carlo), allegata alla presente (cfr. Allegato 18). La necessità che la suddetta nota venga correttamente compresa e soppesata, deriva proprio dalle ulteriori importanti evidenze che dalla stessa emergono, quali:

- L'avvenuto rilascio della autorizzazione idraulica n. 472 del 14/09/2006 da parte della Provincia di Massa Carrara, con la quale venivano assentiti, in linea idraulica, i lavori aventi ad oggetto la "rettificazione e la tombinatura" del sopra richiamato corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina";
- La mancata conclusione dell'iter concessorio delle medesime opere idrauliche di cui sopra, ovvero l'attuale occupazione senza titolo delle relative aree del Demanio Idrico;
- L'entità dell'indennità annua di occupazione delle stesse (quantificate pari a circa € 4.200,00 dalla stessa Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord, nell'ambito delle proprie preliminari valutazioni);
- La ragionevole prossima attivazione dei necessari e conseguenti provvedimenti di polizia idraulica (sanzioni e richiesta di ripristino dello stato dei luoghi) nonché il recupero delle indennità pregresse di occupazione senza titolo, queste ultime quantificate pari a circa 23.500 € (salvo interessi e sanzioni ed ulteriori verifiche sul posto);
- Ragionevole probabilità che, a seguito di ulteriori indagini/verifiche e a conclusione di apposito iter istruttorio portati avanti dal medesimo Settore, vengano richiesti/imposti interventi che riducano la lunghezza del tratto tombato con ripristino del corso d'acqua a cielo aperto, il tutto al fine di rendere compatibile i lavori di tombinatura già svolti (ovvero legittimati con la sopra richiamata autorizzazione idraulica) con le attuali norme vigenti l'uso dell'area di che trattasi di proprietà del Demanio.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Cfr. Allegato 16

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **05/11/2007 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marvaso Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007, ai nn. 7589/1579; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **09/11/2007**, ai nn. **RG 13325/ RP 8255**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Soc. XXXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS), XXXXXXXX ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 371, 729, 730, Foglio 17, particelle 1183, 101, 1192, 1185, 1181, e N.C.E.U. Foglio 16 particella 371 sub 3.

Nella nota di trascrizione viene riportato che " *le unità immobiliari in oggetto sono state vendute ed acquistate a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ben noto ed accettato dalla parte acquirente, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, con tutti gli annessi, diritti, obblighi, azioni, ragioni, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti, con particolare riguardo alla servitù attiva di passaggio pedonale e carrabile, di cui all'atto a rogito di notaio carlo cardì cigoli di carrara in data 19 febbraio 1999 rep.n.24973, debitamente registrato e trascritto a massa il 23 febbraio 1999 al n.955 di formalità; atto che la parte acquirente, ha dichiarato di ben conoscere ed al quale le parti fanno pieno riferimento intendendosi qui integralmente riportato e trascritto; nonché' con la comproprietà pro-quota degli spazi ed enti di natura comune e condominiale, quali risultano determinati dalla legge.*" (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **14/10/2009 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio RICCETTI GIOVANNI in Livorno (LI), in data 14/10/2009, ai nn. 16997/10539; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **16/11/2009**, ai nn. **RG 11767/RP 8183**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato il XXXXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Soc. XXXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS), loc. La Porta ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 732 e al Foglio 17, particelle 1187, 1188 e 1189.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Nella nota di trascrizione viene riportato che " *con l'atto che qui si trascrive, alle cui pattuizioni contenute e richiamate si fa espresso riferimento, i comparenti hanno anzitutto premesso, quale parte integrante e sostanziale dell'atto medesimo:*



1) in primo luogo, i comparsi XXXXXXXX e XXXXXXXX hanno dichiarato, con riferimento alla normativa in materia di dichiarazioni sostitutive, ed in particolare a quanto previsto dagli articoli 46 e 47 del d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000, consapevoli delle responsabilità e delle sanzioni penali stabilite dalla legge per le false attestazioni e le mendaci dichiarazioni, espressamente dichiarano:

j) di non aver subito condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;

b) di non essere stati interdetti o inabilitati;

c) di non aver in corso procedure per nessuno di tali stati;

d) che l'area di cui in appresso non ricade nel pubblico demanio marittimo, né sussistono rispetto ad essa vincoli di carattere storico, artistico, archeologico o paesaggistico-ambientale, e che pertanto detta area non è sottoposta a tutela ai sensi del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al decreto legislativo 490 del 29 ottobre 1999, ora sostituito dal decreto legislativo 42 del 22 gennaio 2004 e successive modificazioni;

2) che l'articolo 5 bis della legge 212 del primo agosto 2003, di conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 143 del 24 giugno 2003, testualmente prevede che "le porzioni di aree appartenenti al patrimonio e al XXXXXXXX, escluso il demanio marittimo, che alla data di entrata in vigore del presente decreto risultino interessate dallo sconfinamento di opere eseguite entro il 31 dicembre 2002 su fondi attigui di proprietà altrui, in forza di licenze o concessioni edilizie o altri titoli legittimanti tali opere, e comunque sia quelle divenute area di pertinenza, sia quelle interne a strumenti urbanistici vigenti, sono alienate a cura della filiale dell'Agenzia del Demanio territorialmente competente mediante vendita diretta in favore del soggetto legittimato che ne faccia richiesta";

3) che la norma in questione detta tempi e modalità inerenti alla detta procedura di regolarizzazione;

4) che lo stato è proprietario di una striscia di terreno ubicata nel comune di Montignoso (MS), e rappresentata al vigente catasto terreni del suddetto comune al foglio 16, dalla particella 732, ed al foglio 17 dalle particelle 1187, 1188 e 1189, come meglio indicato in appresso;

5) che tale area risulta pertinenza, in quanto inserita all'interno della recinzione di tale immobile, del complesso edilizio in corso di costruzione su di un'area rappresentata al vigente catasto terreni del Comune di Montignoso al foglio 16, particelle 371 (ente urbano, di are 66 e centiare 03, senza redditi), 729 (relitto di strada, di are 01 e centiare 77, senza redditi), 730 (relitto di strada, di are 01 e centiare 82, senza redditi), ed al foglio 17, particelle 101 (incolto produttivo di classe unica, di are 04 e centiare 37, reddito dominicale euro 0,07 e reddito agrario euro 0,02), 1181 (pascolo di classe unica, di are 02 e centiare 11, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,03), 1183 (pascolo di classe unica, di are 02 e centiare 84, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,04), 1185 (pascolo di classe unica, di are 01 e centiare 57, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,02), e 1192 (incolto produttivo di classe unica, di are 03 e centiare 57, reddito dominicale euro 0,06 e reddito agrario euro 0,02), in forza del permesso di costruire numero 2433 rilasciato dal Comune di Montignoso in data 22 settembre 2005, a seguito di richiesta del 21 novembre 2003 n.12313, pratica edilizia 7533, delle sua variante presentata il 27 gennaio 2005, protocollo generale 1308/314, pratica edilizia 8003, dell'ulteriore variante in data 30 luglio 2008 permesso di costruire numero 2665, a seguito richiesta del 27 novembre 2007 numero 17279, pratica edilizia 9145, e della proroga rilasciata dal comune di Montignoso in data 24 dicembre 2008, a seguito di richiesta del 16 settembre 2003 numero 12830;

6) che l'area ricade in "zona territoriale omogenea d" ai sensi del decreto ministeriale 1444/1968.

7) che il "XXXXXX" con sede in Montignoso e distinto dal codice fiscale XXXXXXXX, con istanza datata 23 luglio 2007, pervenuta all'ufficio di Livorno in pari data ed ivi protocollata al numero 13808, ha presentata istanza di acquisizione, ai sensi della normativa sopra richiamata, dell'area di cui sopra;

8) che con atto ricevuto il 5 novembre 2007 dal Notaio Marco Marvaso di Serravezza, repertorio 7589, raccolta 1579, registrato a Pietrasanta l'8 seguente al numero 1826/1t e trascritto a massa il 9 novembre 2005 al numero 8255, detto consorzio ha ceduto l'area interessata di cui sopra alla qui costituita società a responsabilità limitata "XXXXXX", la quale il 5 giugno 2009 ha presentato richiesta di subentro all'acquisto della ridetta area di cui sopra, ai sensi del già citato e sopra riportato articolo 5 bis, allegando la documentazione costituita dalla titolarità dell'opera (atto di compravendita in copia, denuncia di successione ecc...), e dalla citata concessione edilizia;



9) che la Provincia di Massa Carrara - area governo del territorio - servizio difesa del suolo - U. O.O. idraulica, con nota protocollo 19754 del 12 luglio 2008 ha confermato il parere favorevole di competenza alla sdemanializzazione dell'area di cui sopra al punto 4) ed oggetto del presente atto, comunicato con nota protocollo del 19574 del 12 luglio 2008, non riscontrando problematiche riguardanti all'equilibrio geostatico e geomorfologici, nÈ ritenendo che i terreni interessati siano coinvolti da particolari aspetti naturalistici o ambientali;

10) che sono stati regolarizzati da parte della costituita società a responsabilità limitata "XXXXXXX" i pagamenti pregressi attinenti all'occupazione dell'area per un periodo di anni cinque, nei confronti della Provincia Di Massa Carrara;

11) che la sede di Livorno della filiale toscana e umbra dell'AGENZIA DEL DEMANIO, verificati la sussistenza dei requisiti e il corretto assolvimento da parte della società acquirente in relazione agli adempimenti richiesti, ha ritenuto di poter procedere alla stipula dell'atto che qui si trascrive. ciò premesso ed approvato, l'Agenzia del Demanio, in nome e per conto del ministero dell'economia e delle finanze ha dichiarato di cedere, vendere e trasferire alla qui costituita Società a Responsabilità limitata "XXXXXXX" che come sopra rappresentata ha accettato di acquistare, una striscia di terreno posto in comune di Montignoso, località porta, esteso complessivamente circa metri quadri 506, o quanti essi siano perché' venduto a corpo e non a misura, e rappresentato coi relativi numeri di particella negli estratti telematici della mappa catastale che i comparenti hanno esaminato ed approvato, e che si sono allegati all'atto in oggetto sotto le lettere "a" e "b" per formarne parte integrante e sostanziale. i relativi dati catastali, dettagliatamente contenuti nel corpo dell'atto in oggetto, cui pertanto anche a questi fini si fa espresso rinvio, sono anche sinteticamente riportati al quadro b della presente nota di trascrizione. le parti hanno dichiarato che il prezzo, determinato in euro 23.276, è stato interamente soddisfatto con le modalità evidenziate in atto; conseguentemente, la parte venditrice ne ha rilasciato ampia quietanza, ha dichiarato di nulla più avere da pretendere per questa vendita, ed ha rinunciato all'iscrizione della relativa ipoteca legale. il rappresentante dell'ente venditore ha dichiarato che detto importo è stato imputato al capitolo 4003 (codice tributo 849t) dello stato di previsione dell'entrata per l'anno finanziario 2009. l'Agenzia del Demanio ha dichiarato che il bene immobile oggetto della presente compravendita è libero da pesi, vincoli, ipoteche e privilegi. salvo quanto previsto in atto, gli effetti giuridici del contratto decorrono da oggi ed inoltre tutte le imposte, nonché' i tributi di qualsiasi specie o natura afferenti l'immobile compravenduto sono passati dalla data di stipula a carico della parte acquirente. l'Agenzia del Demanio, come sopra rappresentata dal Geometra XXXXXX, in adempimento a quanto disposto dall'art. 30 del D.P.R 380 del 6 giugno 2001, ha allegato all'atto in oggetto sotto la lettera "c" il certificato di destinazione urbanistica riguardante il terreno compravenduto, rilasciato dal comune di Montignoso in data 9 luglio 2009, ed ha dichiarato che da tale data a quella di stipula non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici. le spese dell'atto in oggetto e consequenziali sono a carico della parte acquirente. ad ogni effetto, le parti hanno eletto il proprio domicilio rispettivamente: l'Agenzia del Demanio presso la sede di Firenze della filiale toscana e umbria, in via laura n.64; e la parte acquirente presso la propria sede in Montignoso, Via Vecchia Romana est n.66."

(cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

N.d.R. Il XXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXX risulta titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, degli immobili sopra descritti e censiti al Foglio 16 particella 732 e Foglio 17, particelle 1187, 1188 e 1189, fin dal 27/03/1972

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **28/12/1999 al 16/05/2002**.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio MARTINELLI ROBERTO in Altopascio (LU), in data 28/12/1999, ai nn. 109743; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **10/01/2000**, ai nn. **RG 165/RP 141**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXX. con sede in BRESCIA (BS) C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in fregio alla XXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 16, particelle 371 sub 1 graffata alle particelle 372



sub 1 e 598, particella 371 sub 2, 372 sub 2, e N.C.T. Foglio 12 particella 82, 83, 95, 138, Foglio 16 particelle 350 e 351, Foglio 17 particelle 100, 104, 196, 567e 197.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 16/05/2002 al 16/05/2002.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino in Massa, in data 16/05/2002, ai nn. 12622; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **24/05/2002**, ai nn. **RG 5105/RP 3662.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la XXXXXX con sede in Massa (MS), C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato in XXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.T. Foglio 16 particella 101.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957 (derivante dal mappale 101), 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 16/05/2002 al 05/11/2007.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino in Massa, in data 16/05/2002, ai nn. 12626; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **24/05/2002**, ai nn. **RG 3664/RP 5107.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in XXXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 16, particelle 371 sub 2, 372 sub 2, 371 sub 1 graffato alla particella 372 sub 1 e 598, e nel N.C.T. Foglio 16 particella 371, 372, 598, 549, 350, 351, 983, 985, 101, 82, 83, 138 e 271.

Nella nota di trascrizione viene riportato che *"quanto venduto viene trasmesso nello stato di fatto in cui si trova, con le inerenti servitù attive e passive, accessioni e pertinenze e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza che il consorzio acquirente ha dichiarato di ben conoscere, con particolare riferimento alla servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita a favore della particella 598 del foglio 16 ed a carico dell'area confinante di proprietà della società" XXXXXX "contraddistinta dalla particella 33 del foglio 12 e da esercitarsi su di una striscia di terreno larga quattro metri che corre lungo tutto il confine con la strada comunale, a partire dall'incrocio con l'altro ramo di strada comunale che si dirige verso mare e fino al ponte sul canale, con atto a rogito del dott. Carlo Cardi Cigoli, Notaio in Carrara, del 19 febbraio 1999, rep. N. 24973/6357, reg.to a Carrara il giorno 8 marzo 1999 al n. 196 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara il 23 febbraio 1999 al n. 955 di formalità"*. (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730 (da cui deriva il mappale 703), 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).



Titolare/Proprietario: Società XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal 18/06/2003 al 05/11/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Comune di Montignoso, in data 18/06/2003, ai nn. 2657; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data 18/07/2003, ai nn. RG 7461/RP 5066.

Note: In forza dell'atto pubblico amministrativo sopra menzionato il XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato nel Comune di Montignoso (MS), ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 703.

N.d.R." *La proprietà è pervenuta al Comune da tempo immemorabile*" (cfr. All. 14 - Atti di provenienza). Nella certificazione notarile viene specificato che" *Il Comune di Montignoso era proprietario del bene dal 27-03-1972*". Cfr. All. 10 - Certificazione notarile).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730 (da cui deriva il mappale 703), 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

7. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICHE RELATIVE A TUTTI I LOTTI (DA 1 A 23)

Numero pratica: 1) **Permesso di Costruire n 2433 del 22-09-2005 Pratica Ed. n.8003**

Intestazione: XXXXXXX (C.F. XXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXXX, loc. Renella + altre ditte

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di edifici misti ad USO direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 4TR)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/11/2003 al n. di prot. 12313

Rilascio in data 22/09/2005 al n. di prot. 2433

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2010 al n. di prot. 18021

NOTE: Rilasciato a seguito di domanda presentata in data 21 novembre 2003, prot. gen. n° 12313, pratica edile n° 7533, e la successiva variante presentata in data 27 gennaio 2005, prot. gen. n° 1308/314 int., pratica edile n° 8003, dalla XXXXXXX (C.F. XXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXXX, loc. Renella, per la "realizzazione di edifici misti ad USO direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)", da realizzarsi su immobile distinto in catasto al fg. 12 mappali n. 82, 83, 138 e 271 (ex mappale n. 95), fg. 16 mappali n. 349, 350, 351, 371, 372, 598 e 703, fg. 17 mappali n. 101, 983 e 985, situato in XXXXXXX, secondo il progetto costituito da n. 52 tavole redatto dall'Ing. XXXXXXX, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al XXXXXXX, e dal Geom. XXXXXXX (C.F. XXXXXXX), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° XXXXXXX.

L'intervento riguardava le opere relative alla demolizione dei fabbricati esistenti meno uno, movimenti di terra, realizzazione di viabilità interna, muri di sostegno, area a verde pubblico (in accordo con il P.O.C. approvato), nonché la realizzazione di n. 8 fabbricati ad uso produttivo e n. 3 ad uso commerciale – direzionale.

Con particolare riferimento al compendio pignorato esso fa parte del "lotto 10" consistente in tre corpi di fabbrica e precisamente corpo "A", "B" e "C", composto da complessive 16 (sedici) unità immobiliari ad uso commerciale al piano terreno sulla XXXXXXX, numero 40 (quaranta) unità ad uso direzionale al piano primo e sottotetto, e numero 99 (novantanove) posti auto al piano seminterrato. A detto titolo edilizio ha fatto seguito la variante in corso d'opera n. 2665 rilasciata dal Comune di Montignoso in data 30 luglio 2008 di seguito meglio descritta.

Numero pratica: 2) **Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 Pratica Ed. n. 9145**

Intestazione: Sig. XXXXXXX, residente in Montignoso, XXXXXXX, loc. Renella, in qualità di Presidente della XXXXXXX (C.F. XXXXXXX)

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005



Per lavori: "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005 per opere eseguite in difformità al P. di C. n° 2433 del 22 settembre 2005 e per la variante in c.o. al medesimo P. di C., relativo alla realizzazione di edifici misti ad uso direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)"

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 27/10/2007 al n. di prot. 17279/2753

NOTE: domanda presentata in data 27 novembre 2007, prot. gen. n° 17279/2753 int., e successive integrazioni, dal Sig. XXXXXX, residente in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, in qualità di Presidente della XXXXXX (C.F. XXXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, per "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005 per opere eseguite in difformità al P. di C. n° 2433 del 22 settembre 2005 e per la variante in c.o. al medesimo P. di C., relativo alla realizzazione di edifici misti ad uso direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)", da realizzarsi in XXXXXX, su immobile distinto in catasto al fg. 12 mappali n. 320, 322, 323, 324, 325, 309 e 313, fg. 16 mappali n° 598, 860, 831, 832, 858, 859, 871 sub 2, 834, 861, 862, 863, 836, 838, 839, 840, 841, 842, 844, 845, 846, 864, 865, 866, 850, 867, 852, 851, 868, 869, 870, 371, 729, 730, 810, 887 e 888, fg. 17 mappali n. 101, 1181, 1183, 1184, 1185, 1192 e 1194, ricadente in zona R7 ai sensi del vigente R.U., secondo il progetto redatto dall'Ing. XXXXXX), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al XXXXXX, e dal Geom. XXXXXX (C.F. XXXXXXXX), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° XXXXXX

Numero pratica: 2.1) **Variante finale del 11-12-09 Prot. 21982**

Intestazione: //

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/12/2009 al n. di prot. 21982

Relativamente a detta pratica lo scrivente non ha reperito alcun documento specifico nell'ambito della documentazione visionata presso gli archivi comunali. Si rileva però che la stessa risulta citata ESCLUSIVAMENTE nelle tavole grafiche relative alla Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010

Numero pratica: 3) **Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010**

Intestazione: XXXXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I. XXXXXXXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ultimazione opere esterne e modifica opere interne da realizzarsi in Via XXXXXXXX, su Immobile così censito in Catasto Foglio 16 mappale 967

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/09/2010 al n. di prot. 15123

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2010 al n. di prot. 18021

NOTE:

Domanda presentata con Prot. 15123 del 15/09/2010 da XXXXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I. XXXXXXXX riguardante la Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010, relativa alla realizzazione dei seguenti lavori: ultimazione opere esterne e modifica opere interne da realizzarsi in Via XXXXXXXX, su Immobile così censito in Catasto Foglio 16 mappale 967.

Relativamente a detta pratica si precisa quanto segue:

- Con comunicazione dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montignoso Prot. 168 del 03-11-2010 la stessa veniva ritenuta completa a seguito dell'esame istruttorio;
- Con pratica n. Prot. 18021 del 8-11-2010 veniva presentata Certificazione di Agibilità relativa ai beni di cui ai subalterni dal 2 al 134 e dal 134 al 138 autorizzati con P.d.C n. 2433 del 22/09/2005, PdC 2665 del 30/07/2008 rilasciate a XXXXXXXX + altri e DIA n. del 15/09/2010 rilasciata a XXXXXXXX;

Di seguito si elencano ulteriori autorizzazioni che hanno interessato i beni staggitati, non visionate direttamente dallo scrivente CTU ma citate in atti di compravendita che hanno interessato immobili ubicati nello stesso compendio edilizio (N.d.R. LOTTO 10)

- Certificato di collaudo Prot. 18021 del 08-11-2010
- Certificato di Prevenzione Incendi prot.0001788 in data 12 febbraio 2010 dal Ministero dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Massa Carrara per l'autorimessa è stato rilasciato (citato nell'atto di compravendita Notaio Meucci del 22/09/2011 - Registro Particolare 6043 Registro Generale



8501);

Inoltre relativamente alle unità immobiliari attualmente demolite ma originariamente sovrastanti l'area del comparto 47R (una cui porzione risulta occupata dall'intero fabbricato censito con il mapp.967 ove risultano ubicati i beni staggiti), lo scrivente precisa che:

- l'opera di costruzione risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;
 - per le opere di ampliamento di quanto originariamente esistente sono state rilasciate dal Comune di Montignoso i seguenti titoli: Concessione Edilizia n.142 in data 8 agosto 1979 e successiva variante in corso d'opera n.198 in data 10 luglio 1980;
 - per le opere eseguite in difformità rispetto alle concessioni sopra citate è stata rilasciata dal Comune di Montignoso Concessione Edilizia in sanatoria n.1282 in data 16 gennaio 1997;
 - le opere di demolizione parziale sono state eseguite in forza di D.I.A. presentate al Comune di Montignoso in data 21 aprile 2000 n.5940, in data 16 luglio 2003 n.7386 ed in data 27 novembre 2003 n.7534;
 - le opere di scavo e movimento terra sono state eseguite in forza di D.I.A. presentata al Comune di Montignoso in data 2 agosto 2005 n.8212.
- (cfr. - Atto di compravendita Marvasio RP 5225-2011- rep 9763 - sub 140 mapp. 967)

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Si rileva la conformità edilizia dei subalterni 25 e 104.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Relativamente al sub 105, pur risultando una generale corrispondenza fra l'ingombro plano-altimetrico del posto auto e la documentazione a corredo dell'ultimo titolo autorizzativo, ovvero la Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010, sono state individuate modeste difformità verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso ai beni oggetto della presente procedura.

Regolarizzabili mediante: CILA tardiva ai sensi dell'Art. 6 bis del T.U. 380/01 e s.mm. ii. e dell'art. 136 della L.R. 65/2014 e s.mm. ii.

Descrizione delle opere da sanare: Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato alla presente valutazione) e la planimetria a corredo del titolo edilizio rilasciato, si evidenziano le seguenti difformità a piano seminterrato: relativamente al posto auto censito con il sub 105 si rileva una diversa configurazione della parete di separazione con l'adiacente posto auto censito con il sub 106 (LOTTO 8)

Pratica edilizia e sanzione pecuniaria: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Note: Le opere di cui sopra rientrano nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia ritenuti di "manutenzione straordinaria leggera", per i quali la legge prevede oggi la presentazione obbligatoria di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA). Pertanto le stesse possono essere sanate con la presentazione di una "CILA tardiva, in accordo con il comma 5 dell'art. 6-bis del Testo Unico per l'Edilizia DPR 380/01 e il contestuale versamento di una sanzione pecuniaria pari a mille euro.

Note sulla conformità edilizia: **Il Lotto 13 è formato da un immobile che non risulta conforme dal punto di vista edilizio (sub 105).**

Note generali sulla conformità: L'immobile in cui risulta ubicato il compendio immobiliare staggito, è stato realizzato in forza dei titoli edilizi rilasciati (Permesso di Costruire n. 2433 del 22-09-2005, successiva Variante di cui al Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 e D.I.A. n. 10283 del 15-09-2010). Tuttavia, lo scrivente CTU ritiene precipuo evidenziare che dal CDU n. 325/6.2 rilasciato in data 09/01/2023, si rileva l'esistenza sull'immobile del vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/04 art. 142, com. 1 lett. c) – ex L. 431/85 - Area di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua, ma che, di contro, nessuna Autorizzazione Paesaggistica risulta rilasciata per il medesimo immobile nel suo complesso (ivi comprese, dunque, le porzioni dello stesso oggetto della presente Procedura esecutiva). Al riguardo, perciò, lo scrivente CTU non può che sottolineare come l'intero compendio immobiliare realizzato con i titoli edilizi di cui sopra, risulti carente di Autorizzazione Paesaggistica, e come,



conseguentemente, allo stato attuale delle cose e della normativa vigente, per gli immobili oggetto della presente Procedura non possano che ipotizzarsi assentibili unicamente gli interventi edilizi che, appunto, non abbiano rilevanza paesaggistica. Fra questi ultimi, in generale, vi ricadono gli interventi relativi ad opere interne, e, più specificatamente, quelli elencati nell'allegato A del D.P.R. n. 31 del 2017 ("INTERVENTI ED OPERE IN AREE VINCOLATE ESCLUSI DALL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA") a cui si rimanda integralmente per le più opportune valutazioni.

Sul punto, infine, merita anche evidenziare come detta problematica risulti ben nota ai funzionari dei competenti Uffici del Comune di Montignoso (Ente, si ricorda, che ha rilasciato sia i sopraccitati titoli edilizi che l'agibilità per l'intero compendio realizzato), e come la stessa abbia ragionevolmente trovato origine dall'errata cartografia ufficiale, utilizzabile ed utilizzata (anche dallo stesso Comune di Montignoso) all'epoca del proposto intervento. Detta cartografia, infatti, non rappresentava in sé stessa (erroneamente) la fascia di rispetto del vincolo Galasso attorno al limitrofo Fosso Ginese (cfr. Allegato 7.3). Circo- stanza quest'ultima che, a personale parere dello scrivente, sta alla base sia degli avviati tentativi promossi dallo stesso Comune di Montignoso nei confronti degli altri Enti sovraordinati per "risolvere" tale criticità (verbalmente riferiti allo scrivente CTU in sede dei vari incontri resisi necessari), che delle già avvenute vendite di altri immobili facenti parte del medesimo compendio immobiliare, per quanto non oggetto della presente Procedura esecutiva.

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano Strutturale approvato con Delibera del C.C. n. 3 del 5/2/2019 e successiva Delibera del C.C. 26 del 09/06/2021; Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del C.C. n. 65 del 29/07/1999 e
Zona omogenea:	Zona D: Zone a destinazione mista industriale/commerciale
Norme tecniche di attuazione:	Comparto 47R
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Piano Operativo adottato con Delibera del C.C. n. 32 del 07/08/2020 e modificato a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni avvenuta con Delibera del C.C. n. 27 del 09/06/2021 e successiva Deli
Zona omogenea:	D2 (Zona Omogenea D)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 "Tessuto produttivo a destinazione mista - D2 (Zona Omogenea D)"
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	Stipulata il 08/09/2005 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 1859 trascritta il 06/10/2005 R.P. 6737/R.G. 10805
Obblighi derivanti:	cfr. paragrafo 4
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Cfr. CDU n. 325/6.2 rilasciato in data 09/01/2023

Note sulla conformità:



Nessuna.

Note generali sulla conformità: Gli immobili che compongono il LOTTO 13 risultano conformi dal punto di vista urbanistico.

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10] di cui al punto Immobili mapp. 967 subalterni 25, 104 e 105**

Il Lotto 13 in esame è ubicato nel blocco "C" posto a levante del compendio ed è costituito da un'unità immobiliare posta a piano primo censita con il sub 25, e due posti auto ubicati nell'autorimessa interrata. L'immobile a piano primo, a cui si accede da piano terra tramite il vano scala e disimpegno condominiale, è composto da ingresso, due locali ad uso ufficio, un servizio igienico e antibagno e un terrazzo in cui risulta collocata la pompa di calore per la climatizzazione degli ambienti. Una scala a chiocciola autoportante (con struttura in elementi metallici e lignei) consente di raggiungere il sottotetto costituito da un unico locale indiviso, dotato di lucernario e finestre scorrevoli poste sul lato con altezza inferiore (Nord-Est) e, analogamente al piano inferiore, provvisto di splitter interni per la climatizzazione del locale. I posti auto censiti con i subalterni 104 e 105 (individuati sul posto rispettivamente con i numeri 46 e 45) sono dotati di archetti anti sosta, e risultano ubicati nell'autorimessa interrata (dotata di pavimento in cls "elicotterato") accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "C", censito con il sub 138 (BCNC).

Si precisa inoltre che nel LOTTO si intende ricompresa altresì una quota di comproprietà sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni, quali per legge, uso, destinazione e regolamento di condominio.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **110,10**

È posto al piano: 1-2 (relativamente al sub 25) e S1 (relativamente ai posti auto censiti con i sub 104 e 105)

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via XXXXXXX snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 3 (a piano primo)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Alla data del sopralluogo è stato possibile accedere esclusivamente all'ingresso dell'immobile ubicato a piano primo e, mediante la scala a chiocciola, al piano sottotetto. I restanti locali, utilizzati come deposito non sono risultati ispezionabili.

Nel balcone (visibile dall'adiacente sub 26 (LOTTO 14) si rileva la presenza di vegetazione disposta lungo il perimetro interno del marmo di coronamento che denota la presenza di umidità stagnante sotto la pavimentazione.

Per la porzione che si è potuto osservare l'immobile si presenta in uno stato di conservazione sufficiente. (cfr. All. 4 documentazione fotografica)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a capanna** materiale: **latero-cemento** condizioni: **non rilevate**

Note: Copertura in laterizio

Solai

tipologia: **di tipo prefabbricato** condizioni: **non rilevate**



Strutture verticali materiale: **di tipo prefabbricato** condizioni: **non rilevate**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** coibentazione: **non rilevata** rivestimento: **intonaco** condizioni: **sufficienti**

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Note	Certificato di Prevenzione Incendi prot.0001788 rilasciato in data 12 febbraio 2010 dal Ministero dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Massa Carrara relativamente all'autorimessa (citato nell'atto di compravendita Notaio Meucci del 22/09/2011 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8501)

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Varie:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La determinazione della consistenza degli immobili è stata effettuata stimando la loro superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico di dettaglio integrato con le planimetrie catastali e le tavole relative ai titoli edilizi rilasciati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Sub 25 - Ufficio -piano primo	superf. esterna lorda	49,90	1,00	49,90
Sub 25 - Balcone - piano primo	superf. esterna lorda	6,50	0,30	1,95
Sub 25 - Ufficio - sottotetto	superf. esterna lorda	53,70	0,50	26,85
		110,10		78,70

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: D1

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Ufficio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Accessori

Immobili mapp. 967 subalterni 25,

104

e

105 Identificato al n. Mapp. 967 sub 104 e 105 F. 16 N.C.E.U.

1. Posto auto

Posto al piano Seminterrato

Composto da n. 2 posti auto



Sviluppa una superficie complessiva di circa 40 mq complessivi mq

Destinazione urbanistica: Direzionale, commerciale

Valore a corpo: € 28.000,00

Note: I posti auto censiti con i subalterni 104 e 105 (individuati sul posto rispettivamente con i numeri 46 e 45) sono dotati di archetti anti sosta, e risultano ubicati nell'autorimessa interrata (dotata di pavimento in cls "elicotterato") accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "C", censito con il sub 135 (BCNC). Si precisa che detti parcheggi pertinenziali risultano univocamente individuati sia dalla segnaletica orizzontale che dalle specifiche indicazioni numeriche apposte sul muro perimetrale. Per l'esattezza, comunque, si segnala che la linea di demarcazione tra i suddetti posti auto e la corsia di manovra (così come rilevata sui luoghi) risulta spostata verso quest'ultima di circa 30 cm (ovvero in allineamento con i pilastri presenti a tale livello interrato). Conseguentemente, la profondità dei posti auto così delineati risulterebbe maggiore di circa 30 cm rispetto a quella indicata sia nella planimetria catastale che nelle tavole del progetto autorizzato con DIA n. 10283 del 15-09-2010 (quest'ultima pari a circa 7,53 m).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato degli immobili sopra descritti, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita. La stima del "Valore complessivo intero" degli Immobili che compongono il LOTTO, è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in esame. Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché le dotazioni impiantistiche, le finiture, lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, la presenza delle relative aree di pertinenza e del garage interrato comunicante attraverso il vano scala con l'unità immobiliare posta al piano primo, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce (Periferica/COLLINA - EX CENTRO) e Microzone Catastali (n.3), e per destinazione direzionale i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Carrara;

Ufficio tecnico di Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Massa Carrara (MS);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La zona di riferimento si colloca in:

- Provincia di Massa Carrara;
- Comune di Montignoso;
- Fascia/zona: Periferica/COLLINA - EX CENTRO



- Codice di zona: D1;
- Microzona catastale n.: 3;
- Tipologia prevalente: residenziale;

Per destinazione DIREZIONALE, nel semestre 1 del 2022, si individuano per tipologia di "UFFICI", un valore di mercato minimo di €/mq 1100 e uno massimo di €/mq 1800 (valore medio €/mq 1450);

Tutti i valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato conservativo NORMALE degli immobili. Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato per gli Immobili di cui al presente LOTTO 13 quello di seguito indicato: €/mq 2000;

Altre fonti di informazione: Siti internet, studi tecnici e notarili di zona.

8.3 Valutazione corpi:

Immobili mapp. 967 subalterni 25, 104 e 105. Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 157.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sub 25 - Ufficio -piano primo	49,90	€ 2.000,00	€ 99.800,00
Sub 25 - Balcone -piano primo	1,95	€ 2.000,00	€ 3.900,00
Sub 25 - Ufficio - sotto-tetto	26,85	€ 2.000,00	€ 53.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 157.400,00
Valore corpo			€ 157.400,00
Valore Accessori			€ 28.000,00
Valore complessivo intero			€ 185.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 185.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Immobili mapp. 967 subalterni 25, 104 e 105	Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto	78,70	€ 185.400,00	€ 185.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 27.810,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.800,00
Quota parte delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita - Cfr. Paragrafo 5	€ 70,82
Quota parte delle indennità pregresse di occupazione senza titolo delle aree demaniali e dell'imposta regionale sulle concessioni - Cfr. Paragrafo 5	€ 233,36

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

- Immobili mapp. 967 subalterni 25, 104 e 105

Certificato energetico presente: NO



Pendenze condominiali:

- Immobili mapp. 967 subalterni 25, 104 e 105

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 70,82

Come illustrato nella tabella di cui all'Allegato 16 (a cui si rimanda integralmente) relativamente agli immobili che compongono il Lotto 13, il residuo da pagare per le annualità 2021 e 2022 è pari a 70,82 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 153.485,82

Arr. € 153.000,00



Lotto: 14 - mapp. 967 subalterni 26, 83 e 84

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Immobili mapp. 967 subalterni 26, 83 e 84.

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: XXXXXXXX, XXXXXXXX

Note: Ufficio disposto a piano primo e secondo (sub 26), e n. 2 posti auto pertinenziali ubicati nell'autorimessa interrata (sub. 83 e 84)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio 16, particella 967, subalterno 26, indirizzo XXXXXXXX, piano 1-2, comune Montignoso, categoria A/10, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 69 mq, rendita € 1.402,18

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Gli Immobili censiti al NCEU nel Foglio 16 mappale 967 tutti i subalterni oggetto della procedura derivano dagli immobili censiti come di seguito precisato:

Foglio 16 Particella 371 Subalterno 3 – unità soppressa a seguito della pratica di VARIAZIONE del 02/11/2010 Prot. n. MS0111620 in atti dal 02/11/2010 con causale DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE (n. 8902.1/2010) (Cfr. All. 2 visure – visura Mapp. 967 sub 12);

Foglio 16 Particella 371 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 371 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 372 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 372 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 598 unità soppressa a seguito della pratica di VARIAZIONE del 02/05/2006 Prot. n. MS0026069 in atti dal 02/05/2006 con causale DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1966.1/2006) (Cfr. All. 2 visure – visura Mapp. 371 sub 3).

Gli immobili censiti al NCEU al Foglio 16 mappale 967 tutti i subalterni oggetto della procedura sono stati costruiti sull'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 16 mappale 967.

L'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 16 mappale 967 deriva dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009.

Si precisa inoltre che:

- il terreno censito al Foglio 16 mappale 730 deriva dal mappale 703;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 957 deriva dal mappale 101 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 958 deriva dal mappale 1181 Foglio 17, ex mappale 985 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 959 deriva dal mappale 1183 Foglio 17, ex mappale 985 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 961 deriva dal mappale 1187 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 962 deriva dal mappale 1192 Foglio 17; ex mappale 983 Foglio 17, già mappale 567 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 963 deriva dal mappale 729 Foglio 16; ex particella Foglio 16b mappale 703;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 965 deriva dal mappale 960 Foglio 16, ex mappale 1185 Foglio 17;
- Il mappale 371 del Foglio 16 deriva dal frazionamento e fusione dell'originario mappale 371 e dei mappali 823 (già 731/a), 372, 812 (già 598/n), 819 (già 349/c) 822(già 351/c) in forza di frazionamento approvato in data 22/09/2005, protocollo n. MS0048923;



- i mappali 729, 730 e 731 del Foglio 16 derivano dal mappale 703, in forza di frazionamento in data 4/08/2005 n. 44121.1/2005, in atti dal 4/05/2005, prot. n. MS0044121;
- i mappali 1181, 1183 e 1185 del Foglio 17 derivano dal mappale 985 in forza di frazionamento in data 4/08/2005 n. 44130.1/2005 in atti dal 4/08/2005, prot. MS0044130;
- Il mappale 1192 del Foglio 17 deriva dal mappale 983 in forza del frazionamento in data 19/09/2005 n. 52949.1/2005 in atti dal 19/09/2005 prot. n. 52949.1/2005 in atti dal 19/09/2005 prot. n. MS0052949. (Cfr. All. 10 – Certificazione notarile).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest sub 25 (immobile di cui al LOTTO 13, stessa proprietà), lato Nord-Est aria su corte comune, lato Sud-Est sub 27 (immobile di cui al LOTTO 15, stessa proprietà) e lato Nord-Ovest corridoio censito al sub 138 (Bene Comune Non Censibile ai sub da 22 e 36)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio 16, particella 967, subalterno 83, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 38,84

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest, sub 82 (posto auto stessa proprietà, LOTTO 1), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 84 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 14) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio 16, particella 967, subalterno 84, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 38,84

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest, sub 83 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 14), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 85 (altra proprietà) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967)

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Note sulla conformità catastale: Gli immobili che compongono il LOTTO 14 risultano conformi catastalmente. I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare pignorato si colloca nell'area denominata ex Tassara (dalla denominazione della Cava dismessa dalla quale si estraeva materiale inerte per edilizia), in quella striscia di territorio racchiusa tra la Strada Statale S1 Aurelia a Sud-Ovest, la fascia collinare a Nord-Est e l'alveo del Fosso Ginese, che lambisce l'area lungo il suo perimetro Nord Ovest e Sud Ovest (parallelamente alla viabilità pubblica). I beni staggiti fanno parte del comparto edificatorio denominato "47R" a destinazione mista produttiva, espositiva, commerciale – direzionale e costituiscono la quasi totalità del Lotto n. 10 (di cui al P.O.C. approvato in data 23/07/2003 con delibera n. 201 e successiva variante) realizzato nell'ambito dell'intervento edilizio autorizzato con P.d.C. n 2433 del 22/09/2005. Il compendio staggito, a destinazione commerciale e direzionale, è collocato in fregio alla viabilità pubblica ed è composto da tre corpi di fabbrica denominati A, B e C sviluppati su



quattro livelli di cui tre fuori terra, con un'ampia corte comune caratterizzata da aree a parcheggio realizzate con blocchetti in cls prefabbricati marciapiedi e scale pavimentati in klinker che consentono l'accesso al fabbricato. A piano terra, rialzato di circa 0.90 m rispetto al piano di campagna, si collocano i beni a destinazione commerciale (attualmente sono individuabili n. 5 attività), al piano superiore si sviluppano gli uffici e a quello interrato è presente l'autorimessa, realizzata ai sensi della L. 122 del 1989 come meglio di seguito descritto. Il blocco C (posto ad Est) è composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 15 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dalle pertinenze esterne, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari ognuna dotata di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. Il blocco B centrale è il più piccolo ed è anch'esso composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 8 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Analogamente al blocco C ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dal marciapiede perimetrale al fabbricato, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari dotate di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. Il blocco A, posto nell'estremità Ovest presenta caratteristiche distributive e dimensionali analoghe a quelle del blocco C (ad esso speculare). Anch'esso a piano terra è caratterizzato da locali a destinazione commerciale mentre a piano primo, al quale si accede mediante atrio comune con relativo vano scala e ascensore, le previste unità immobiliari destinate ad ufficio autorizzate e raggiungibili mediante disimpegno di collegamento, ad oggi risultano ancora allo stato grezzo. Le stesse risultano infatti ancora carenti di finiture ed impianti tanto da non consentirne l'acatastamento definitivo. Ad oggi risultano presenti esclusivamente le pareti di separazione tra le singole unità e quelle che, al loro interno, definiscono i servizi igienici. Mancando anche le scale di collegamento ai rispettivi sottotetti gli stessi, attualmente non risultano accessibili.

Ogni unità immobiliare finita risulta indipendente sia dal punto di vista funzionale che impiantistico, infatti ognuna di esse risulta dotata di autonomo impianto di climatizzazione con pompa di calore elettrica. Dai tre vani scala si può raggiungere direttamente l'autorimessa interrata che si sviluppa sotto il sedime del fabbricato e del marciapiede rialzato di pertinenza e che risulta composta da n. 95 posti auto (87 dei quali compresi tra gli immobili staggiti) raggiungibili da una corsia di manovra larga circa 7 m e a cui si accede tramite due rampe carrabili poste sui 2 lati corti opposti del fabbricato e che consentono di raggiungere l'area di manovra comune esterna, posta al livello superiore (quota strada). Attualmente i varchi di accesso a tale livello risultano sbarrati da pannelli in legno e pertanto sono inutilizzabili.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Marina di Massa, Carrara, Forte dei Marmi, Pietrasanta.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, litorale marino, cave di marmo, colline del Candia.

Attrazioni storiche: Centri storici di Carrara e Massa, Museo civico del Marmo a Carrara, castello Malaspina a Massa, castello Aghinolfi di Montignoso.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A12 - Svincolo Autostradale Massa 10 km,
Linea ferroviaria con stazione Massa centro 4 km,
Trasporto pubblico linea bus 0 km

3. STATO DI POSSESSO:



Libero

Note: Durante il primo accesso agli immobili, avvenuto in data 13/02/2020 alla presenza del Custode Giudiziario Dott. Roberto SERAFINI, il Dott. XXXXXXX amministratore della Società .XXXXXXX, residente in Massa (MS) Via XXXXXX n. 8 con C.F. XXXXXXX ha dichiarato e sottoscritto nel relativo verbale che: "alcuni immobili risultano locati a terzi e l'amministratore Dott. XXXXXXX dichiara che fornirà copia di tutti i contratti locativi. Lo stesso amministratore sottolinea che la maggior parte delle unità risultano libere e non locate." Lo scrivente C.T.U. ritiene utile precisare che, a seguito di formale richiesta presentata con Prot. 602 del 05-01-2023 presso l'Agenzia delle Entrate, con cui si richiedeva l'esistenza di contratti di affitto sui beni oggetto della presente procedura, lo stesso Ente con comunicazione ricevuta il 10/02/2023 a mezzo P.E.C. precisava che relativamente ai beni che costituiscono il presente Lotto 14 non risultavano contratti di locazione registrati. Ciò premesso, lo scrivente può affermare che i beni che costituiscono il Lotto 14, ovvero i subalterni 26, 83 e 84, risultano liberi e lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo dava conferma di ciò, precisando inoltre che gli oggetti e arredi presenti nel locale non risultano oggetto di pignoramento. (cfr. Allegati 4 e 11)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:***- Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;**

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 08/05/2008 ai nn. 7948/1803; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 23/05/2008 ai nn. **R.G.5500/R.P.3632;**

La sopradescritta formalità ovvero ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato il 08-05-2008 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 23-05-2008 R.P. 3632/R.G. 5500 sui beni di seguito elencati ubicati in Via XXXXXXX e censiti nel N.C.E.U.:

Unità negoziale 1

- 1) F. 16, mapp. 598 sub 2, fabbricato;

Unità negoziale 2

- 1) F. 16, mapp. 860 fabbricato in corso di costruzione;
- 2) F. 16, mapp. 831, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 3) F. 16, mapp. 832, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 4) F. 16, mapp. 858, sub 1, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 5) F. 16, mapp. 858, sub 2, mapp. 859, sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 6) F. 16, mapp. 862, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 7) F. 16, mapp. 836, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 8) F. 16, mapp. 840, sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;



- 9) F. 16, mapp. 841, sub 1, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 10) F. 16, mapp. 888, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 11) F. 16, mapp. 844, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 12) F. 12, mapp. 325, F16 mapp. 868, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 13) F. 12, mapp. 324, F16 mapp. 865, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 14) F. 12, mapp. 322, F. 12, mapp. 323, F16 mapp. 864, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 15) N.C.T. F. 12, mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare

Unità negoziale 3

- 1) F. 16, mapp. 871 sub 2 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 4

- 1) F. 16, mapp. 845, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 846, EU - ENTE URBANO, consistenza //;

Unità negoziale 5

- 1) F. 16, mapp. 852, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 851, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 870 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 4) N.C.T. F. 12, mapp. 320, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare

Unità negoziale 6

- 1) F. 16, mapp. 371 SUB 3, FABBRICATO, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 729, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 77 are;
- 4) N.C.T. F. 16, mapp. 730, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 82 are;
- 5) N.C.T. F. 17, mapp. 1183, TERRENO, consistenza 2 ettari 84 are;
- 6) N.C.T. F. 17, mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 ettari 37 are;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 8) N.C.T. F. 17, mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 ettari 11 are;

Unità negoziale 7

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 839 sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 842, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 887, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 8

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 834, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 861, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 9

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 866, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 850, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 10

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 863, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 838, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 11

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 869, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXX per



l'intero diritto di proprietà 1/1 relativamente alle unità negoziali n. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, e per l'intero diritto di proprietà superficaria 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 3, contro i seguenti soggetti:

Soggetto n. 1: XXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;
 Soggetto n. 2: XXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;
 Soggetto n. 3: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;
 Soggetto n. 4: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX - Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
 - Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3;
 Soggetto n. 5: XXXXXXX. Sede CARRARA (MS) Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 10 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;
 Soggetto n. 6: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2;
 Soggetto n. 7: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
 - Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA Per la quota di 1/1
 - Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/3
 - Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2.
 Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 09/05/2008 ai nn. 7948/1803; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 30/06/2008 ai nn. **R.G.6974/R.P.4612;**

La sopradescritta formalità ovvero ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato il 09-05-2008 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 23-05-2008 R.P. 3632/R.G. 5500 (sui medesimi beni e soggetti a favore e contro) *“a rettifica della precedente nota di trascrizione (ovvero del 23/05/2008 - Registro Particolare 3632 Registro Generale 5500) nella quale è stata erroneamente indicata la data (n.d.r. 08-05-2008 anziché la data corretta 09-05-2008) dell'atto cui si riferisce il numero di repertorio, fermi ed integri rimanendo tutti gli altri patti e condizioni contenuti nell'atto in oggetto”*. (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

- Descrizione onere: 1 - CONVENZIONE EDILIZIA; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 08/09/2005 ai nn. 1859; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 06/10/2005 ai nn. **R.G.10805/R.P.6737;**

La sopradescritta formalità ovvero CONVENZIONE EDILIZIA stipulata il 08/09/2005 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 1859 risulta trascritta il 06/10/2005 R.P. 6737/R.G. 10805 sui beni di seguito elencati ubicati in XXXXXXX internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, 372, 598/P, 349, 350, 351, 703/P, FOGLIO. 17 mappali 983, 985, 101, Foglio 12 mappali 82/P, 83/P, 138/P, a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 contro i seguenti soggetti: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.



- Descrizione onere: MODIFICA A CONVENZIONE;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 27/10/2009 ai nn. 8764/2344; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **26/11/2009** ai nn. **RG 12170/RP 8435;**

La sopradescritta formalità ovvero MODIFICA A CONVENZIONE stipulato il 27-10-2009 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 26-11-2009 R.P. 8435/R.G. 12170 sui beni di seguito elencati ubicati in XXXXXXX internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.E.U.:

Unità negoziale 1

- 1) F. 16, mapp. 844, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 888, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 840, sub 2, e, mapp. 841, sub 2, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza //;

Unità negoziale 2

- 1) . F. 16, mapp. 325, F16 mapp. 867 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 3

- 1) F. 16, mapp. 813, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 814, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 815, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 4) F. 16, mapp. 816, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 5) F. 16, mapp. 826, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 6) F. 16, mapp. 598, F2 - UNITÀ COLLABENTI, consistenza //;
- 7) F. 16, mapp. 832, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 8) F. 16, mapp. 867 sub 1, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 9) F. 16, mapp. 858 sub 2, e mapp. 858 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 10) F. 16, mapp. 810, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 11) F. 16, mapp. 865, sub 1, e f. 12 mapp. 324, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 12) N.C.T. F17, mapp. 1184, TERRENO, consistenza 1 are 9 centiare;
- 13) N.C.T. F12, mapp. 304, TERRENO, consistenza 50 centiare;
- 14) N.C.T. F12, mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare;

Unità negoziale 4

- 1) F. 16, mapp. 845, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 846, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 5

- 1) F. 16, mapp. 371 sub 3, F2 - UNITÀ COLLABENTI, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 729, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 77 are;
- 4) N.C.T. F. 16, mapp. 730, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 82 are;
- 5) N.C.T. F. 17, mapp. 1183, TERRENO, consistenza 2 ettari 84 are;
- 6) N.C.T. F. 17, mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 ettari 37 are;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 8) N.C.T. F. 17, mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 ettari 11 are;

Unità negoziale 6

- 1) F. 16, mapp. 869, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 7

- 1) F. 16, mapp. 851, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 852, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 870, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;



- 4) F. 17, mapp. 1194, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare;
- 5) F. 12, mapp. 320, TERRENO, consistenza 6 are 66 centiare
- Unità negoziale 8
- 1) F. 16, mapp. 860, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 858, sub 1, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 831, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- Unità negoziale 9
- 1) F. 16, mapp. 871 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza //;
- Unità negoziale 10
- 1) F. 16, mapp. 834, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 861 sub 1, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 861 sub 9, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2,5 vani;
- 4) F. 16, mapp. 861 sub 10, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 5) F. 16, mapp. 861 sub 11, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 6) F. 16, mapp. 861 sub 12, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 4 vani;
- 7) F. 16, mapp. 861 sub 13, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 4 vani;
- 8) F. 16, mapp. 861 sub 14, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 9) F. 16, mapp. 861 sub 15, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 10) F. 16, mapp. 861 sub 16, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2,5 vani;
- Unità negoziale 11
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 19, E - ENTE COMUNE, consistenza //;
- Unità negoziale 12
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 21, C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 18 mq;
- 2) F. 16, mapp. 861 sub 22, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 154 mq;
- 3) F. 16, mapp. 861 sub 23, E - ENTE COMUNE, consistenza //;
- Unità negoziale 13
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 20, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 18 mq;
- Unità negoziale 14
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 18, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 18 mq;
- Unità negoziale 15
- 1) F. 16, mapp. 862, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 836, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- Unità negoziale 16
- 1) F. 16, mapp. 863, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 838, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- Unità negoziale 17
- 1) F. 16, mapp. 842, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 887, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 839, sub 2, e, mapp. 841, sub 2, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza //;
- Unità negoziale 18
- 1) F. 16, mapp. 850, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 866 sub 2 C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 30 mq //;
- 3) F. 16, mapp. 866 sub 3 D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 158 mq //;
- 4) F. 16, mapp. 866 sub 2, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 158 mq //;
- Unità negoziale 19
- 1) F. 16, mapp. 866 sub 4, E - ENTE COMUNE, consistenza //;



Unità negoziale 20

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 4 D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 861 sub 17, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 30 mq //;

Unità negoziale 21

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 6, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 22

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 6, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 23

- 1) F. 12, mapp. 322 e 323, F. 16, mapp. 864, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza;
- 2) F. 16, mapp. 868, F. 12, mapp. 325, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 relativamente alle unità negoziali n. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 2, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 23, 1, 11, 19, 21 e 22, e per l'intero diritto di proprietà superficaria 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 9,

contro i seguenti soggetti:

Soggetto n. 7: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX:

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;

Soggetto n. 2: XXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX:

- Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 3: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2

Soggetto n. 4: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1

Soggetto n. 5: XXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.10 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n.11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;
- Relativamente all'unità negoziale n.21 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;
- Relativamente all'unità negoziale n.22 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;

Soggetto n. 6: XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 12 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1

In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1

In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 7: XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 13 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1

In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 8: XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 14 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1

In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 9: XXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.15 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 10: XXXXXXX. Sede CARRARA (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.16 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;



Soggetto n. 11: XXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXX
- Relativamente all'unità negoziale n.17 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
Soggetto n. 12: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX
- Relativamente all'unità negoziale n.18 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n.19 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di -;
- Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;
Soggetto n. 13: XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXX
- Relativamente all'unità negoziale n. 20 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1
In regime di SEPARAZIONE DI BENI
- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI
- Relativamente all'unità negoziale n. 21 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI
Soggetto n. 14: XXXXXXX. Sede SIENA (SI) Codice fiscale XXXXXXX
- Relativamente all'unità negoziale n.23 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n.7 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;
- Relativamente all'unità negoziale n.2 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
Soggetto n. 15: XXXXXXX. Sede BOLOGNA (BO) Codice fiscale XXXXXXX
- Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: 1) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7589/1579; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. **R.G.13326/R.P.8256;**

La sopradescritta formalità ovvero COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO stipulata il 05/11/2007 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 7589/1579 risulta trascritta il 09/11/2007 R.P. 8256/R.G. 13326 sui beni di seguito elencati ubicati internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, N.C.E.U. (fondo servente) Foglio 16 mappali 598 sub 2, 831, 832, 836, 838, 842, 843, 844, 845, 846, 850, 851, 852, 860, 863, 839, 840, 841, 864 graffato ai mappali 322 Foglio 12, e 323 Foglio 12, Foglio 16 mappale 865 graffato al mappale 324 Foglio 12, Foglio 16 mappale 866, 867 sub 1, 867 sub 2, 869, Foglio 16 mappale 868 graffato al mappale 325 Foglio 12, Foglio 16 mappali 858 sub 1, 858 sub 2 graffato al mappale 859 sub 2, Foglio 16 mappale 870, 862, 810, 871 sub 2, N.C.T. Foglio 11 mappali 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 320 (fondi dominanti) a favore di XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX e di XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto servitù di passaggio pedonale e carrabile contro XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: 2) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7589/1579; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. R.G.13327/R.P.8257; La sopradescritta formalità ovvero COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO stipulata il 05/11/2007 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 7589/1579 risulta trascritta il 09/11/2007 R.P. 8257/R.G. 13327 sui beni di seguito elencati ubicati internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, N.C.E.U. (fondo servente) Foglio 16 mappali 831, 834, 861, 598 sub 2, 831, 832, 836, 838, 842, 843, 844, 845, 846, 850, 851, 852, 860, 863, 839, 840, 841 sub 1, 864, graffata con le particelle 322 e 323 del foglio 12, Foglio 16 mappale 865, graffata con la particella 324 del



foglio 12, Foglio 16 mappale 866, 867 sub 1, 867 sub 2, 869, Foglio 16 mappale 868, graffato con la mappale 325 del foglio 12, 858 sub 1, 858, subalterno 2, graffato con la mappale 859, subalterno 2, mappale 870, 862, 810, 871 sub 2, N.C.T. Foglio 12 mappali 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 320 (fondi dominanti), a favore di XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX e di XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto servitù di passaggio tubazioni interrato contro XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

1) **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXX contro, XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) C.F. XXXXXXX;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 12/10/2006 ai nn. 6693/1023; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 20/10/2006 ai nn. **R.G.13558/R.P.2555**;

Note:

Ipoteca in favore di XXXXXXX, con sede in Lucca (LU), C.F. XXXXXXX, domicilio ipotecario eletto XXXXXXX, contro XXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di Montignoso (MS) in XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato;
- 2) mapp. 598 sub 1, fabbricato;
- 3) mapp. 808, fabbricato;

e nel N.C.T. al Foglio 16:

- 4) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 5) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;
- 6) mapp. 598, EU - ENTE URBANO, consistenza 29 are 32 centiare;
- 7) mapp. 802, EU - ENTE URBANO, consistenza 68 centiare;
- 8) mapp. 803, EU - ENTE URBANO, consistenza 63 are 23 centiare;
- 9) mapp. 804, EU - ENTE URBANO, consistenza 8 are;
- 10) mapp. 805, EU - ENTE URBANO, consistenza 75 are 38 centiare;
- 11) mapp. 806, EU - ENTE URBANO, consistenza 30 are 2 centiare;
- 12) mapp. 807, EU - ENTE URBANO, consistenza 13 are 67 centiare;
- 13) mapp. 808, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 13 are 95 centiare;
- 14) mapp. 809, EU - ENTE URBANO, consistenza 11 are 67 centiare;
- 15) mapp. 810, EU - ENTE URBANO, consistenza 25 centiare;
- 16) mapp. 811, EU - ENTE URBANO, consistenza 6 are 46 centiare;
- 17) mapp. 813, EU - ENTE URBANO, consistenza 9 centiare;
- 18) mapp. 814, EU - ENTE URBANO, consistenza 2 centiare;
- 19) mapp. 815, EU - ENTE URBANO, consistenza 5 centiare;
- 20) mapp. 816, EU - ENTE URBANO, consistenza 16 centiare;
- 21) mapp. 826, TERRENO, consistenza 1 are 99 centiare;

al Foglio 17:

- 22) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 23) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 24) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 25) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;
- 26) mapp. 1182, TERRENO, consistenza 64 centiare;
- 27) mapp. 1184, TERRENO, consistenza 1 are 9 centiare;
- 28) mapp. 1186, TERRENO, consistenza 2 are 49 centiare;
- 29) mapp. 1193, TERRENO, consistenza 5 are 68 centiare;



30) mapp. 1194, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare;
al Foglio 12:

- 31) mapp. 301, TERRENO, consistenza 7 are 30 centiare;
- 32) mapp. 302, TERRENO, consistenza 4 are;
- 33) mapp. 303, TERRENO, consistenza 16 are 93 centiare;
- 34) mapp. 304, TERRENO, consistenza 50 centiare;
- 35) mapp. 305, TERRENO, consistenza 4 ettari 50 are;
- 36) mapp. 306, TERRENO, consistenza 2 are 30 centiare;
- 37) mapp. 307, TERRENO, consistenza 3 are 80 centiare;
- 38) mapp. 308, TERRENO, consistenza 14 are 24 centiare;
- 39) mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare;
- 40) mapp. 310, TERRENO, consistenza 3 ettari 42 are 60 centiare;
- 41) mapp. 311, TERRENO, consistenza 9 centiare;
- 42) mapp. 312, TERRENO, consistenza 19 are 95 centiare;
- 43) mapp. 313, TERRENO, consistenza 1 centiare;

dai quali traggono origine i beni oggetto della procedura individuati nei Lotti da 1 a 23.
Importo ipoteca: € 14.000.000,00, importo capitale: € 7.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.864%, durata 13 anni (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

A margine della sopracitata iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

1a) con ANNOTAZIONE presentata il 24/01/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 160 Registro generale n. 971 mediante atto dal Notaio VILLARI Marzio in Seravezza (LU) del 19/09/2007 n. rep 47787/9442, vengono liberati dalla sopracitata formalità Numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006 i seguenti beni censiti al NCEU al F, 16 mapp. 861 Fabbricato in corso di costruzione e mapp 834 ente urbano. Valore degli immobili liberati € 640.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1b) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro Particolare 297 Registro Generale 1634, mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007 n. rep. 7588/1578, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) internamente alla XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato in corso di costruzione;
e nel N.C.T. al Foglio 16:
- 2) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;
al Foglio 17:
- 4) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 5) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 6) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 7) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;

Valore degli immobili liberati € 3.500.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1c) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 298 Registro generale n. 1635 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007 n. rep. 7591/1581, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX e ivi censito nel N.C.E.U., F. 16 mappali 863 (fabbricato in corso di costruzione) e 838 (ente urbano). Valore degli immobili liberati € 493.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1d) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 299 Registro generale n. 1636 mediante scrittura



privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/11/2007 n. rep. 7594/1584, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 869 (fabbricato in corso di costruzione) e 870 (fabbricato in corso di costruzione), 852 (ente urbano) e nel N.C.T., F. 16 mappali 851, 1194 e 320. Valore degli immobili liberati € 471.500,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1e) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 300 Registro generale n. 1637 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/11/2007 n. rep. 7597/1587, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 866 (fabbricato in corso di costruzione), 850 (ente urbano), 845 (ente urbano), 846 (ente urbano), Valore degli immobili liberati € 570.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1f) con ANNOTAZIONE presentata il 08/07/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1032 Registro generale n. 7273 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 21/02/2008 n. rep. 7819/1720, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 839 (fabbricato in corso di costruzione), 842 (ente urbano) e 887 (ente urbano). Valore degli immobili liberati € 610.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1g) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1716 Registro generale n. 12958 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2008 n. rep. 8099/1898, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 598 sub 2, 807, 813, 814, 815, 816, 826, 810, 871 sub 1, 867 sub 1, 803, 806, 809. 811, 858 sub 2 graffato al mappale 859 sub 2, 832 871 sub 2 e nel N.C.T. F.17 mappali 1184, 1182, 1186, 1193, F. 12 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 308, 306, 302, 311 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

1h) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA Registro particolare n. 1717 Registro generale n. 12959 mediante atto notarile del Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2008 n. rep. 8099/1898, per frazionamento in quota (formalità di riferimento numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006):

- frazione € 2.050.000,00 (capitale € 1.025.000,00) F. 16 mappali 862, 836;
- frazione € 620.000,00 (capitale € 310.000,00) F. 16 mappali 840, 888;
- frazione € 1.304.000,00 (capitale € 652.000,00) F. 16 mappali 841, 844;
- frazione € 440.134,02 (capitale € 220.067,01) F. 16 mappali 865 graffato al mappale 324 F. 12;
- frazione € 470.000,00 (capitale € 235.000,00) F. 16 mappali 864 graffato ai mappali 322 e 323 F. 12;
- frazione € 2.190.000,00 (capitale € 1.095.000,00) F. 16 mappale 868 graffato al mappale 325 F. 12, F. 16 mappale 867 sub 2;
- frazione € 2.000.000,00 (capitale € 1.000.000,00) F. 16 mappali 860, 831, 858 sub 1, 871 sub 2; (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

1i) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1719 Registro generale n. 12961 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in



Seravezza (LU), in data 16/09/2008 n. rep. 8150/1931, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 840 sub 2, 888, 841 sub 1 e 844.

Valore degli immobili liberati € 1.924.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1l) con ANNOTAZIONE presentata il 20/01/2009 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 99 Registro generale n. 708 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 21/10/2008 n. rep. 8217/1966, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 862 e 836,

Valore degli immobili liberati € 2.050.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1m) con ANNOTAZIONE presentata il 17/02/2010 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1554 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 27/03/2009 n. rep. 8435/2111, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 12 mappale 322 graffato ai mappali 323 F 12 e 864 F. 16, F16 mappali 867 sub 2 e 868, F. 12 mappale 325.

Valore degli immobili liberati € 2.660.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1n) con ANNOTAZIONE presentata il 06/08/2014 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1554 con atto del Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 07/07/2014 n. rep. 11318/4143, viene trascritto atto aggiuntivo a contratto di mutuo ipotecario/fondario numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006 a favore di XXXXXXXX con sede in LUCCA (LU), Codice fiscale XXXXXXXX e contro XXXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXXX;

1o) con ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2017 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1045 Registro generale n. 7223 a mezzo di atto giudiziario del 23/06/2017 n. rep. 302/2017 vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXXX n. 77 ivi censiti rispettivamente nel N.C.E.U. F. 16 mapp. 860 e 871 sub 2 e nel N.C.T. al F. 16 mappale 858 sub 1 e F. 16 mappale 831 (ndr. correttamente censiti al NCEU)

- ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1187 Registro generale n. 9792 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1188 Registro generale n. 9793 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 12/09/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1340 Registro generale n. 10896 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 11/10/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1677 Registro generale n. 12068 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1717 Registro generale n. 12959 per FRAZIONAMENTO IN QUOTA

INTEGRAZIONE A CERTIFICAZIONE NOTARILE

1p) con ANNOTAZIONE presentata il 08/11/2022 presso il Servizio di P.I. di MASSA-



CARRARA, Registro particolare n. 944 Registro generale n. 11324 a mezzo di atto giudiziario del 23/09/2022 n. rep. 383 vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXX n. 77 ivi censiti rispettivamente nel N.C.E.U. F.16 mappale 845, 846, 865 graffato al mappale 324 F. 12;

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXX. contro XXXXXXX; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7590-1580; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. **R.G.13328/R.P.3113**; Note:

Ipoteca in favore di XXXXXXX. con sede FIRENZE (FI) C.F. XXXXXXX, domicilio ipotecario eletto MONTIGNOSO, VIA ROMA N.77, contro XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di Montignoso (MS) internamente alla XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato in corso di costruzione; e nel N.C.T. al Foglio 16:
- 2) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare; al Foglio 17:
- 4) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 5) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 6) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 7) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;

dai quali traggono origine i beni oggetto della procedura.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00, importo capitale: € 7.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.95%, durata 3 anni e 25 giorni.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

Con ANNOTAZIONE presentata il 13/06/2011 Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA presso il Registro particolare n. 744 Registro generale n. 5224 è stato modificato il contratto di mutuo edilizio

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di XXXXXXX contro XXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di UNEP DEL TRIBUNALE DI MASSA in data 08/03/2021 ai nn. 370/2021 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **17/03/2021** ai nn. R.G.2426/R.P.1944; Con tale atto viene pignorato da parte di XXXXXXX, con sede in NAPOLI (NA), C.F. XXXXXXX il diritto di piena ed esclusiva proprietà che la Società eseguita XXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX detiene sui beni oggetto della presente procedura ubicati nel Comune di Montignoso (MS), in XXXXXXX e oggetto della procedura individuati nei Lotti da 1 a 23 Nella relativa nota di trascrizione si precisa che *“QUADRO A: l'atto di pignoramento immobiliare viene eseguito per un credito di euro 7.235.471,61 oltre interessi e spese. QUADRO C: XXXXXXX, attuale titolare del credito di XXXXXXX, elegge domicilio in Carrara (Ms), Viale XX Settembre 177/F2, presso l'Avv. XXXXXXX. (cfr. Allegato 13 – Nota di trascrizione).*

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Cfr. Allegato 16.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 70,32.

Come illustrato nella tabella di cui all'Allegato 16 (a cui si rimanda integralmente) relativamente agli immobili che compongono il Lotto 14 il residuo da pagare per le annualità 2021 e 2022 è pari a 70,32 €

Millesimi di proprietà:

sub	26	9,62;
sub	83	0,12;
sub	84	0,12

Per complessivi 9,86 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Lo scrivente precisa che una parte del resede condominiale adibita a parcheggio comune all'interno della recinzione del complesso immobiliare, insiste su un tratto del corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina" di proprietà del Demanio Idrico Statale, e che, conseguentemente, da tale occupazione derivano oneri a carico del complesso edilizio in oggetto, ovvero oneri a cui, i vari condomini del medesimo complesso, dovranno farvi fronte pro-quota secondo le relative tabelle condominiali. Ai fini di una più corretta e approfondita comprensione di quanto qui evidenziato nonché delle ulteriori possibili connesse conseguenze, si rimanda integralmente alla specifica nota prodotta al riguardo dalla Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord (a firma del Dirigente del settore, Ing. Enzo Di Carlo), allegata alla presente (cfr. Allegato 18). La necessità che la suddetta nota venga correttamente compresa e soppesata, deriva proprio dalle ulteriori importanti evidenze che dalla stessa emergono, quali:

- L'avvenuto rilascio della autorizzazione idraulica n. 472 del 14/09/2006 da parte della Provincia di Massa Carrara, con la quale venivano assentiti, in linea idraulica, i lavori aventi ad oggetto la "rettificazione e la tombinatura" del sopra richiamato corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina";
- La mancata conclusione dell'iter concessorio delle medesime opere idrauliche di cui sopra, ovvero l'attuale occupazione senza titolo delle relative aree del Demanio Idrico;
- L'entità dell'indennità annua di occupazione delle stesse (quantificate pari a circa € 4.200,00 dalla stessa Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord, nell'ambito delle proprie preliminari valutazioni);
- La ragionevole prossima attivazione dei necessari e conseguenti provvedimenti di polizia idraulica (sanzioni e richiesta di ripristino dello stato dei luoghi) nonché il recupero delle indennità pregresse di occupazione senza titolo, queste ultime quantificate pari a circa 23.500 € (salvo interessi e sanzioni ed ulteriori verifiche sul posto);
- Ragionevole probabilità che, a seguito di ulteriori indagini/verifiche e a conclusione di apposito iter istruttorio portati avanti dal medesimo Settore, vengano richiesti/imposti interventi che riducano la lunghezza del tratto tombato con ripristino del corso d'acqua a cielo aperto, il tutto al fine di rendere compatibile i lavori di tombinatura già svolti (ovvero legittimati con la sopra richiamata autorizzazione idraulica) con le attuali norme vigenti l'uso dell'area di che trattasi di proprietà del Demanio.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Cfr. Allegato 16

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

Titolare/Proprietario: XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **05/11/2007 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marvaso Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007, ai nn. 7589/1579; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **09/11/2007**, ai nn. **RG 13325/ RP 8255**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Soc. XXXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS), XXXXXXXX ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 371, 729, 730, Foglio 17, particelle 1183, 101, 1192, 1185, 1181, e N.C.E.U. Foglio 16 particella 371 sub 3.

Nella nota di trascrizione viene riportato che " *le unità immobiliari in oggetto sono state vendute ed acquistate a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ben noto ed accettato dalla parte acquirente, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, con tutti gli annessi, diritti, obblighi, azioni, ragioni, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti, con particolare riguardo alla servitù attiva di passaggio pedonale e carrabile, di cui all'atto a rogito di notaio carlo cardi cigoli di carrara in data 19 febbraio 1999 rep.n.24973, debitamente registrato e trascritto a massa il 23 febbraio 1999 al n.955 di formalità; atto che la parte acquirente, ha dichiarato di ben conoscere ed al quale le parti fanno pieno riferimento intendendosi qui integralmente riportato e trascritto; nonché' con la comproprietà pro-quota degli spazi ed enti di natura comune e condominiale, quali risultano determinati dalla legge.*" (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **14/10/2009 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio RICCETTI GIOVANNI in Livorno (LI), in data 14/10/2009, ai nn. 16997/10539; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **16/11/2009**, ai nn. **RG 11767/RP 8183**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato il XXXXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Soc. XXXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS), loc. La Porta ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 732 e al Foglio 17, particelle 1187, 1188 e 1189.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Nella nota di trascrizione viene riportato che " *con l'atto che qui si trascrive, alle cui pattuizioni contenute e richiamate si fa espresso riferimento, i comparenti hanno anzitutto premesso, quale parte integrante e sostanziale dell'atto medesimo:*

1) in primo luogo, i comparsi XXXXXXXX e XXXXXXXX hanno dichiarato, con riferimento alla normativa in materia di dichiarazioni sostitutive, ed in particolare a quanto previsto dagli articoli 46 e 47 del d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000, consapevoli delle responsabilità e delle sanzioni penali stabilite dalla legge per le false attestazioni e le mendaci dichiarazioni, espressamente dichiarano:



- k) di non aver subito condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;
- b) di non essere stati interdetti o inabilitati;
- c) di non aver in corso procedure per nessuno di tali stati;
- d) che l'area di cui in appresso non ricade nel pubblico demanio marittimo, né sussistono rispetto ad essa vincoli di carattere storico, artistico, archeologico o paesaggistico-ambientale, e che pertanto detta area non è sottoposta a tutela ai sensi del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al decreto legislativo 490 del 29 ottobre 1999, ora sostituito dal decreto legislativo 42 del 22 gennaio 2004 e successive modificazioni;
- 2) che l'articolo 5 bis della legge 212 del primo agosto 2003, di conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 143 del 24 giugno 2003, testualmente prevede che "le porzioni di aree appartenenti al patrimonio e al XXXXXXX, escluso il demanio marittimo, che alla data di entrata in vigore del presente decreto risultino interessate dallo sconfinamento di opere eseguite entro il 31 dicembre 2002 su fondi attigui di proprietà altrui, in forza di licenze o concessioni edilizie o altri titoli legittimanti tali opere, e comunque sia quelle divenute area di pertinenza, sia quelle interne a strumenti urbanistici vigenti, sono alienate a cura della filiale dell'Agenzia del Demanio territorialmente competente mediante vendita diretta in favore del soggetto legittimato che ne faccia richiesta";
- 3) che la norma in questione detta tempi e modalità inerenti alla detta procedura di regolarizzazione;
- 4) che lo stato è proprietario di una striscia di terreno ubicata nel comune di Montignoso (MS), e rappresentata al vigente catasto terreni del suddetto comune al foglio 16, dalla particella 732, ed al foglio 17 dalle particelle 1187, 1188 e 1189, come meglio indicato in appresso;
- 5) che tale area risulta pertinenza, in quanto inserita all'interno della recinzione di tale immobile, del complesso edilizio in corso di costruzione su di un'area rappresentata al vigente catasto terreni del Comune di Montignoso al foglio 16, particelle 371 (ente urbano, di are 66 e centiare 03, senza redditi), 729 (relitto di strada, di are 01 e centiare 77, senza redditi), 730 (relitto di strada, di are 01 e centiare 82, senza redditi), ed al foglio 17, particelle 101 (incolto produttivo di classe unica, di are 04 e centiare 37, reddito dominicale euro 0,07 e reddito agrario euro 0,02), 1181 (pascolo di classe unica, di are 02 e centiare 11, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,03), 1183 (pascolo di classe unica, di are 02 e centiare 84, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,04), 1185 (pascolo di classe unica, di are 01 e centiare 57, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,02), e 1192 (incolto produttivo di classe unica, di are 03 e centiare 57, reddito dominicale euro 0,06 e reddito agrario euro 0,02), in forza del permesso di costruire numero 2433 rilasciato dal Comune di Montignoso in data 22 settembre 2005, a seguito di richiesta del 21 novembre 2003 n.12313, pratica edilizia 7533, delle sua variante presentata il 27 gennaio 2005, protocollo generale 1308/314, pratica edilizia 8003, dell'ulteriore variante in data 30 luglio 2008 permesso di costruire numero 2665, a seguito richiesta del 27 novembre 2007 numero 17279, pratica edilizia 9145, e della proroga rilasciata dal comune di Montignoso in data 24 dicembre 2008, a seguito di richiesta del 16 settembre 2003 numero 12830;
- 6) che l'area ricade in "zona territoriale omogenea d" ai sensi del decreto ministeriale 1444/1968.
- 7) che il "XXXXXX" con sede in Montignoso e distinto dal codice fiscale XXXXXXX, con istanza datata 23 luglio 2007, pervenuta all' ufficio di Livorno in pari data ed ivi protocollata al numero 13808, ha presentata istanza di acquisizione, ai sensi della normativa sopra richiamata, dell'area di cui sopra;
- 8) che con atto ricevuto il 5 novembre 2007 dal Notaio Marco Marvaso di Serravezza, repertorio 7589, raccolta 1579, registrato a Pietrasanta l'8 seguente al numero 1826/1t e trascritto a massa il 9 novembre 2005 al numero 8255, detto consorzio ha ceduto l'area interessata di cui sopra alla qui costituita società a responsabilità limitata "XXXXXX", la quale il 5 giugno 2009 ha presentato richiesta di subentro all'acquisto della ridetta area di cui sopra, ai sensi del già citato e sopra riportato articolo 5 bis, allegando la documentazione costituita dalla titolarità dell'opera (atto di compravendita in copia, denuncia di successione ecc...), e dalla citata concessione edilizia;
- 9) che la Provincia di Massa Carrara - area governo del territorio - servizio difesa del suolo - U. O.O. idraulica, con nota protocollo 19754 del 12 luglio 2008 ha confermato il parere favorevole di competenza alla sdemanializzazione dell'area di cui sopra al punto 4) ed oggetto del presente atto, comunicato con nota protocollo del 19574 del 12 luglio 2008, non riscontrando problematiche



riguardanti all'equilibrio geostatico e geomorfologici, nÈ ritenendo che i terreni interessati siano coinvolti da particolari aspetti naturalistici o ambientali;

10) che sono stati regolarizzati da parte della costituita società a responsabilità limitata "XXXXXXX" i pagamenti pregressi attinenti all'occupazione dell'area per un periodo di anni cinque, nei confronti della Provincia Di Massa Carrara;

11) che la sede di Livorno della filiale toscana e umbra dell'AGENZIA DEL DEMANIO, verificati la sussistenza dei requisiti e il corretto assolvimento da parte della società acquirente in relazione agli adempimenti richiesti, ha ritenuto di poter procedere alla stipula dell'atto che qui si trascrive. ciò premesso ed approvato, l'Agenzia del Demanio, in nome e per conto del ministero dell'economia e delle finanze ha dichiarato di cedere, vendere e trasferire alla qui costituita Società a Responsabilità limitata "XXXXXXX" che come sopra rappresentata ha accettato di acquistare, una striscia di terreno posto in comune di Montignoso, località porta, esteso complessivamente circa metri quadri 506, o quanti essi siano perché' venduto a corpo e non a misura, e rappresentato coi relativi numeri di particella negli estratti telematici della mappa catastale che i comparenti hanno esaminato ed approvato, e che si sono allegati all'atto in oggetto sotto le lettere "a" e "b" per formarne parte integrante e sostanziale. i relativi dati catastali, dettagliatamente contenuti nel corpo dell'atto in oggetto, cui pertanto anche a questi fini si fa espresso rinvio, sono anche sinteticamente riportati al quadro b della presente nota di trascrizione. le parti hanno dichiarato che il prezzo, determinato in euro 23.276, è stato interamente soddisfatto con le modalità evidenziate in atto; conseguentemente, la parte venditrice ne ha rilasciato ampia quietanza, ha dichiarato di nulla più avere da pretendere per questa vendita, ed ha rinunciato all'iscrizione della relativa ipoteca legale. il rappresentante dell'ente venditore ha dichiarato che detto importo è stato imputato al capitolo 4003 (codice tributo 849t) dello stato di previsione dell'entrata per l'anno finanziario 2009. l'Agenzia del Demanio ha dichiarato che il bene immobile oggetto della presente compravendita è libero da pesi, vincoli, ipoteche e privilegi. salvo quanto previsto in atto, gli effetti giuridici del contratto decorrono da oggi ed inoltre tutte le imposte, nonché' i tributi di qualsiasi specie o natura afferenti l'immobile compravenduto sono passati dalla data di stipula a carico della parte acquirente. l'Agenzia del Demanio, come sopra rappresentata dal Geometra XXXXXX, in adempimento a quanto disposto dall'art. 30 del D.P.R 380 del 6 giugno 2001, ha allegato all'atto in oggetto sotto la lettera "c" il certificato di destinazione urbanistica riguardante il terreno compravenduto, rilasciato dal comune di Montignoso in data 9 luglio 2009, ed ha dichiarato che da tale data a quella di stipula non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici. le spese dell'atto in oggetto e consequenziali sono a carico della parte acquirente. ad ogni effetto, le parti hanno eletto il proprio domicilio rispettivamente: l'Agenzia del Demanio presso la sede di Firenze della filiale toscana e umbra, in via laura n.64; e la parte acquirente presso la propria sede in Montignoso, Via Vecchia Romana est n.66."

(cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

N.d.R. Il XXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXX risulta titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, degli immobili sopra descritti e censiti al Foglio 16 particella 732 e Foglio 17, particelle 1187, 1188 e 1189, fin dal 27/03/1972

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 28/12/1999 al 16/05/2002.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio MARTINELLI ROBERTO in Altopascio (LU), in data 28/12/1999, ai nn. 109743; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **10/01/2000**, ai nn. **RG 165/RP 141.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXX. con sede in BRESCIA (BS) C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in fregio alla XXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 16, particelle 371 sub 1 graffata alle particelle 372 sub 1 e 598, particella 371 sub 2, 372 sub 2, e N.C.T. Foglio 12 particella 82, 83, 95, 138, Foglio 16 particelle 350 e 351, Foglio 17 particelle 100, 104, 196, 567e 197.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960



(nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 16/05/2002 al 16/05/2002.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino in Massa, in data 16/05/2002, ai nn. 12622; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **24/05/2002**, ai nn. **RG 5105/RP 3662.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la XXXXXX con sede in Massa (MS), C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato in XXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.T. Foglio 16 particella 101.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957 (derivante dal mappale 101), 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 16/05/2002 al 05/11/2007.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino in Massa, in data 16/05/2002, ai nn. 12626; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **24/05/2002**, ai nn. **RG 3664/RP 5107.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXXX con sede in XXXXXXX, C.F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in XXXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 16, particelle 371 sub 2, 372 sub 2, 371 sub 1 graffato alla particella 372 sub 1 e 598, e nel N.C.T. Foglio 16 particella 371, 372, 598, 549, 350, 351, 983, 985, 101, 82, 83, 138 e 271.

Nella nota di trascrizione viene riportato che *"quanto venduto viene trasmesso nello stato di fatto in cui si trova, con le inerenti servitù attive e passive, accessioni e pertinenze e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza che il consorzio acquirente ha dichiarato di ben conoscere, con particolare riferimento alla servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita a favore della particella 598 del foglio 16 ed a carico dell'area confinante di proprietà della società" XXXXXXX* contraddistinta dalla particella 33 del foglio 12 e da esercitarsi su di una striscia di terreno larga quattro metri che corre lungo tutto il confine con la strada comunale, a partire dall'incrocio con l'altro ramo di strada comunale che si dirige verso mare e fino al ponte sul canale, con atto a rogito del dott. Carlo Cardi Cigoli, Notaio in Carrara, del 19 febbraio 1999, rep. N. 24973/6357, reg.to a Carrara il giorno 8 marzo 1999 al n. 196 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara il 23 febbraio 1999 al n. 955 di formalità". (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730 (da cui deriva il mappale 703), 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 18/06/2003 al 05/11/2007.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Comune di Montignoso, in data 18/06/2003, ai nn. 2657; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **18/07/2003**, ai nn. **RG 7461/RP 5066.**



Note: In forza dell'atto pubblico amministrativo sopra menzionato il XXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato nel Comune di Montignoso (MS), ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 703.

N.d.R." *La proprietà è pervenuta al Comune da tempo immemorabile*" (cfr. All. 14 - Atti di provenienza). Nella certificazione notarile viene specificato che " *Il Comune di Montignoso era proprietario del bene dal 27-03-1972*". Cfr. All. 10 - Certificazione notarile).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730 (da cui deriva il mappale 703), 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

7. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICHE RELATIVE A TUTTI I LOTTI (DA 1 A 23)

Numero pratica: 1) **Permesso di Costruire n. 2433 del 22-09-2005 Pratica Ed. n.8003**

Intestazione: XXXXXX (C.F. XXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella + altre ditte

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di edifici misti ad USO direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 4TR)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/11/2003 al n. di prot. 12313

Rilascio in data 22/09/2005 al n. di prot. 2433

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2010 al n. di prot. 18021

NOTE: Rilasciato a seguito di domanda presentata in data 21 novembre 2003, prot. gen. n° 12313, pratica edile n° 7533, e la successiva variante presentata in data 27 gennaio 2005, prot. gen. n° 1308/314 int., pratica edile n° 8003, dalla XXXXXX (C.F. XXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, per la " *realizzazione di edifici misti ad USO direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)*", da realizzarsi su immobile distinto in catasto al fg. 12 mappali n. 82, 83, 138 e 271 (ex mappale n. 95), fg. 16 mappali n. 349, 350, 351, 371, 372, 598 e 703, fg. 17 mappali n. 101, 983 e 985, situato in XXXXXX, secondo il progetto costituito da n. 52 tavole redatto dall'Ing. XXXXXX), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al XXXXXX, e dal Geom. XXXXXX (C.F. XXXXXX), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° XXXXXX.

L'intervento riguardava le opere relative alla demolizione dei fabbricati esistenti meno uno, movimenti di terra, realizzazione di viabilità interna, muri di sostegno, area a verde pubblico (in accordo con il P.O.C. approvato), nonché la realizzazione di n. 8 fabbricati ad uso produttivo e n. 3 ad uso commerciale – direzionale.

Con particolare riferimento al compendio pignorato esso fa parte del "lotto 10" consistente in tre corpi di fabbrica e precisamente corpo "A", "B" e "C", composto da complessive 16 (sedici) unità immobiliari ad uso commerciale al piano terreno sulla XXXXXX, numero 40 (quaranta) unità ad uso direzionale al piano primo e sottotetto, e numero 99 (novantanove) posti auto al piano seminterrato. A detto titolo edilizio ha fatto seguito la variante in corso d'opera n. 2665 rilasciata dal Comune di Montignoso in data 30 luglio 2008 di seguito meglio descritta.

Numero pratica: 2) **Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 Pratica Ed. n. 9145**

Intestazione: Sig. XXXXXX, residente in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, in qualità di Presidente della XXXXXX (C.F. XXXXXX)

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005

Per lavori: "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005 per opere eseguite in difformità al P. di C. n° 2433 del 22 settembre 2005 e per la variante in c.o. al medesimo P. di C., relativo alla realizzazione di edifici misti ad uso direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)"

Oggetto: Sanatoria



Presentazione in data 27/10/2007 al n. di prot. 17279/2753

NOTE: domanda presentata in data 27 novembre 2007, prot. gen. n° 17279/2753 int., e successive integrazioni, dal Sig. XXXXXX, residente in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, in qualità di Presidente della XXXXXX (C.F. XXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, per "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005 per opere eseguite in difformità al P. di C. n° 2433 del 22 settembre 2005 e per la variante in c.o. al medesimo P. di C., relativo alla realizzazione di edifici misti ad uso direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)", da realizzarsi in XXXXXX, su immobile distinto in catasto al fg. 12 mappali n. 320, 322, 323, 324, 325, 309 e 313, fg. 16 mappali n° 598, 860, 831, 832, 858, 859, 871 sub 2, 834, 861, 862, 863, 836, 838, 839, 840, 841, 842, 844, 845, 846, 864, 865, 866, 850, 867, 852, 851, 868, 869, 870, 371, 729, 730, 810, 887 e 888, fg. 17 mappali n. 101, 1181, 1183, 1184, 1185, 1192 e 1194, ricadente in zona R7 ai sensi del vigente R.U., secondo il progetto redatto dall'Ing. XXXXXX), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al XXXXXX, e dal Geom. XXXXXX (C.F. XXXXXXX), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° XXXXXX

Numero pratica: 2.1) **Variante finale del 11-12-09 Prot. 21982**

Intestazione: //

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/12/2009 al n. di prot. 21982

Relativamente a detta pratica lo scrivente non ha reperito alcun documento specifico nell'ambito della documentazione visionata presso gli archivi comunali. Si rileva però che la stessa risulta citata ESCLUSIVAMENTE nelle tavole grafiche relative alla Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010

Numero pratica: 3) **Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010**

Intestazione: XXXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I. XXXXXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ultimazione opere esterne e modifica opere interne da realizzarsi in Via XXXXXXX, su Immobile così censito in Catasto Foglio 16 mappale 967

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/09/2010 al n. di prot. 15123

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2010 al n. di prot. 18021

NOTE:

Domanda presentata con Prot. 15123 del 15/09/2010 da XXXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I. XXXXXX riguardante la Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010, relativa alla realizzazione dei seguenti lavori: ultimazione opere esterne e modifica opere interne da realizzarsi in Via XXXXXXX, su Immobile così censito in Catasto Foglio 16 mappale 967.

Relativamente a detta pratica si precisa quanto segue:

- Con comunicazione dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montignoso Prot. 168 del 03-11-2010 la stessa veniva ritenuta completa a seguito dell'esame istruttorio;
 - Con pratica n. Prot. 18021 del 8-11-2010 veniva presentata Certificazione di Agibilità relativa ai beni di cui ai subalterni dal 2 al 134 e dal 134 al 138 autorizzati con P.d.C n. 2433 del 22/09/2005, PdC 2665 del 30/07/2008 rilasciate a XXXXXX + altri e DIA n. del 15/09/2010 rilasciata a XXXXXXX;
- Di seguito si elencano ulteriori autorizzazioni che hanno interessato i beni staggiti, non visionate direttamente dallo scrivente CTU ma citate in atti di compravendita che hanno interessato immobili ubicati nello stesso compendio edilizio (N.d.R. LOTTO 10)
- Certificato di collaudo Prot. 18021 del 08-11-2010
 - Certificato di Prevenzione Incendi prot.0001788 in data 12 febbraio 2010 dal Ministero dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Massa Carrara per l'autorimessa è stato rilasciato (citato nell'atto di compravendita Notaio Meucci del 22/09/2011 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8501);



Inoltre relativamente alle unità immobiliari attualmente demolite ma originariamente sovrastanti l'area del comparto 47R (una cui porzione risulta occupata dall'intero fabbricato censito con il mapp.967 ove risultano ubicati i beni staggiti), lo scrivente precisa che:

- l'opera di costruzione risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;
- per le opere di ampliamento di quanto originariamente esistente sono state rilasciate dal Comune di Montignoso i seguenti titoli: Concessione Edilizia n.142 in data 8 agosto 1979 e successiva variante in corso d'opera n.198 in data 10 luglio 1980;
- per le opere eseguite in difformità rispetto alle concessioni sopra citate è stata rilasciata dal Comune di Montignoso Concessione Edilizia in sanatoria n.1282 in data 16 gennaio 1997;
- le opere di demolizione parziale sono state eseguite in forza di D.I.A. presentate al Comune di Montignoso in data 21 aprile 2000 n.5940, in data 16 luglio 2003 n.7386 ed in data 27 novembre 2003 n.7534;
- le opere di scavo e movimento terra sono state eseguite in forza di D.I.A. presentata al Comune di Montignoso in data 2 agosto 2005 n.8212.
(cfr. - Atto di compravendita Marvasio RP 5225-2011- rep 9763 - sub 140 mapp. 967)

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Note sulla conformità edilizia: **Gli immobili che compongono il LOTTO 14 risultano conformi dal punto di vista edilizio.**

Note generali sulla conformità: L'immobile in cui risulta ubicato il compendio immobiliare staggito, è stato realizzato in forza dei titoli edilizi rilasciati (Permesso di Costruire n. 2433 del 22-09-2005, successiva Variante di cui al Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 e D.I.A. n. 10283 del 15-09-2010). Tuttavia, lo scrivente CTU ritiene precipuo evidenziare che dal CDU n. 325/6.2 rilasciato in data 09/01/2023, si rileva l'esistenza sull'immobile del vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/04 art. 142, com. 1 lett. c) – ex L. 431/85 - Area di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua, ma che, di contro, nessuna Autorizzazione Paesaggistica risulta rilasciata per il medesimo immobile nel suo complesso (ivi comprese, dunque, le porzioni dello stesso oggetto della presente Procedura esecutiva).

Al riguardo, perciò, lo scrivente CTU non può che sottolineare come l'intero compendio immobiliare realizzato con i titoli edilizi di cui sopra, risulti carente di Autorizzazione Paesaggistica, e come, conseguentemente, allo stato attuale delle cose e della normativa vigente, per gli immobili oggetto della presente Procedura non possano che ipotizzarsi assentibili unicamente gli interventi edilizi che, appunto, non abbiano rilevanza paesaggistica. Fra questi ultimi, in generale, vi ricadono gli interventi relativi ad opere interne, e, più specificatamente, quelli elencati nell'allegato A del D.P.R. n. 31 del 2017 ("INTERVENTI ED OPERE IN AREE VINCOLATE ESCLUSI DALL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA") a cui si rimanda integralmente per le più opportune valutazioni.

Sul punto, infine, merita anche evidenziare come detta problematica risulti ben nota ai funzionari dei competenti Uffici del Comune di Montignoso (Ente, si ricorda, che ha rilasciato sia i sopracitati titoli edilizi che l'agibilità per l'intero compendio realizzato), e come la stessa abbia ragionevolmente trovato origine dall'errata cartografia ufficiale, utilizzabile ed utilizzata (anche dallo stesso Comune di Montignoso) all'epoca del proposto intervento. Detta cartografia, infatti, non rappresentava in sé stessa (erroneamente) la fascia di rispetto del vincolo Galasso attorno al limitrofo Fosso Ginese (cfr. Allegato 7.3). Circo- stanza quest'ultima che, a personale parere dello scrivente, sta alla base sia degli avviati tentativi promossi dallo stesso Comune di Montignoso nei confronti degli altri Enti sovraordinati per "risolvere" tale criticità (verbalmente riferiti allo scrivente CTU in sede dei vari incontri resisi necessari), che delle già avvenute vendite di altri immobili facenti parte del medesimo compendio immobiliare, per quanto non oggetto della presente Procedura esecutiva.

7.2 Conformità urbanistica:



Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano Strutturale approvato con Delibera del C.C. n. 3 del 5/2/2019 e successiva Delibera del C.C. 26 del 09/06/2021; Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del C.C. n. 65 del 29/07/1999 e
Zona omogenea:	Zona D: Zone a destinazione mista industriale/commerciale
Norme tecniche di attuazione:	Comparto 47R
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Piano Operativo adottato con Delibera del C.C. n. 32 del 07/08/2020 e modificato a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni avvenuta con Delibera del C.C. n. 27 del 09/06/2021 e successiva Deli
Zona omogenea:	D2 (Zona Omogenea D)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 "Tessuto produttivo a destinazione mista - D2 (Zona Omogenea D)"
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	Stipulata il 08/09/2005 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 1859 trascritta il 06/10/2005 R.P. 6737/R.G. 10805
Obblighi derivanti:	cfr. paragrafo 4
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Cfr. CDU n. 325/6.2 rilasciato in data 09/01/2023

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: Gli immobili che compongono il LOTTO 14 risultano conformi dal punto di vista urbanistico

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **Immobili mapp. 967 subalterni 26, 83 e 84**

Il Lotto 14 in esame è ubicato nel blocco "C" posto a levante del compendio ed è costituito da un'unità immobiliare posta a piano primo censita con il sub 26, e due posti auto ubicati nell'autorimessa interrata. L'immobile a piano primo, a cui si accede da piano terra tramite il vano scala e disimpegno condominiale, è composto da ingresso, due locali ad uso ufficio, un servizio igienico con relativo antibagno e un terrazzo in cui risulta collocata la pompa di calore per la climatizzazione degli ambienti. Una scala a chiocciola autoportante (con struttura in elementi metallici e lignei) consente di raggiungere il sottotetto costituito da un unico locale indiviso, dotato di lucernario e finestre scorrevoli poste sul lato con altezza inferiore (Nord-Est) e, analogamente al piano inferiore, provvisto di splitter interni per la climatizzazione del locale. I posti auto censiti con i subalterni 83 e 84 (individuati sul posto rispettivamente con i numeri 96 e 97) sono dotati di archetti anti sosta, e risultano ubicati nell'autorimessa interrata (dotata di pavimento in cls



“elicotterato”) accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco “C”, censito con il sub 138 (BCNC).

Si precisa inoltre che nel LOTTO si intende ricompresa altresì una quota di comproprietà sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni, quali per legge, uso, destinazione e regolamento di condominio.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **110,36**

È posto al piano: 1-2 (relativamente al sub 26) e S1 (relativamente ai posti auto censiti con i sub 83 e 84)

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via XXXXXXXX snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 3 (a piano primo)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: In generale l'immobile si presenta in uno stato di conservazione sufficiente. (cfr. All. 4 documentazione fotografica).

Si precisa che:

- alla data del sopralluogo non è stato possibile accedere al servizio igienico poiché lo stesso non risultava ispezionabile per la presenza di materiale stoccato (non oggetto di pignoramento);
- nel balcone si rileva la presenza di muffa in corrispondenza della porzione di intonaco adiacente al battiscopa. Tale elemento di degrado si origina dalla presenza di umidità stagnante sotto la pavimentazione, evidenziata anche dalla vegetazione disposta lungo il perimetro interno del marmo di coronamento.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a capanna materiale: latero-cemento condizioni: non rilevate Note: Copertura in laterizio
Solai	tipologia: di tipo prefabbricato condizioni: non rilevate
Strutture verticali	materiale: di tipo prefabbricato condizioni: non rilevate

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: non rilevata rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)



Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Note	Certificato di Prevenzione Incendi prot.0001788 rilasciato in data 12 febbraio 2010 dal Ministero dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Massa Carrara relativamente all'autorimessa (citato nell'atto di compravendita Notaio Meucci del 22/09/2011 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8501)

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Varie:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La determinazione della consistenza degli immobili è stata effettuata stimando la loro superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico di dettaglio integrato con le planimetrie catastali e le tavole relative ai titoli edilizi rilasciati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Sub 26 - Ufficio -piano	superf. esterna lorda	50,16	1,00	50,16



primo				
Sub 26 - Balcone - piano primo	superf. esterna lorda	6,50	0,30	1,95
Sub 26 - Ufficio - sottotetto	superf. esterna lorda	53,70	0,50	26,85
		110,36		78,96

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: D1

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Ufficio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Accessori

Immobili mapp. 967 subalterni 26,

83 e 84 Identificato al n. Mapp. 967 sub 83 e 84 F. 16 N.C.E.U.

1. Posto auto

Posto al piano Seminterrato

Composto da n. 2 posti auto

Sviluppa una superficie complessiva di circa 32 mq complessivi mq

Destinazione urbanistica: Direzionale, commerciale

Valore a corpo: **€ 20.000,00**

Note: I posti auto censiti con i subalterni 83 e 84 (individuati sul posto rispettivamente con i numeri 96 e 97) sono dotati di archetti anti sosta, e risultano ubicati nell'autorimessa interrata (dotata di pavimento in cls "elicotterato") accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "C", censito con il sub 135 (BCNC). Si precisa che detti parcheggi pertinenziali risultano univocamente individuati sia dalla segnaletica orizzontale che dalle specifiche indicazioni numeriche apposte sul muro perimetrale. Per l'esattezza, comunque, si segnala che la linea di demarcazione tra i suddetti posti auto e la corsia di manovra (così come rilevata sui luoghi) risulta spostata verso quest'ultima di circa 30 cm (ovvero in allineamento con i pilastri presenti a tale livello interrato). Conseguentemente, la profondità dei posti auto così delineati risulterebbe maggiore di circa 30 cm rispetto a quella indicata sia nella planimetria catastale che nelle tavole del progetto autorizzato con DIA n. 10283 del 15-09-2010 (quest'ultima pari a circa 5,70 m).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato degli immobili sopra descritti, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita.

La stima del "Valore complessivo intero" degli Immobili che compongono il LOTTO, è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in esame.

Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché le dotazioni impiantistiche, le finiture, lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, la presenza delle relative aree di pertinenza e del garage interrato comunicante attraverso il vano scala con l'unità immobiliare posta al piano primo, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce (Periferica/COLLINA - EX CENTRO) e Microzone Catastali (n.3), e per destinazione direzionale i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Carrara;

Ufficio tecnico di Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Massa Carrara (MS);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La zona di riferimento si colloca in:

- Provincia di Massa Carrara;
- Comune di Montignoso;
- Fascia/zona: Periferica/COLLINA - EX CENTRO
- Codice di zona: D1;
- Microzona catastale n.: 3;
- Tipologia prevalente: residenziale;

Per destinazione DIREZIONALE, nel semestre 1 del 2022, si individuano per tipologia di "UFFICI", un valore di mercato minimo di €/mq 1100 e uno massimo di €/mq 1800 (valore medio €/mq 1450);

Tutti i valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato conservativo NORMALE degli immobili. Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato per gli Immobili di cui al presente LOTTO 14 quello di seguito indicato: **€/mq 2000**;

Altre fonti di informazione: Siti internet, studi tecnici e notarili di zona.

8.3 Valutazione corpi:

Immobili mapp. 967 subalterni 26, 83 e 84. Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 157.920,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sub 26 - Ufficio -piano primo	50,16	€ 2.000,00	€ 100.320,00
Sub 26 - Balcone -piano primo	1,95	€ 2.000,00	€ 3.900,00
Sub 26 - Ufficio -	26,85	€ 2.000,00	€ 53.700,00



sottotetto

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 157.920,00
Valore corpo	€ 157.920,00
Valore Accessori	€ 20.000,00
Valore complessivo intero	€ 177.920,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 177.920,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Immobili mapp. 967 subalterni 26, 83 e 84	Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto	78,96	€ 177.920,00	€ 177.920,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 26.688,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Quota parte delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita - Cfr. Paragrafo 5 € 70,32

Quota parte delle indennità pregresse di occupazione senza titolo delle aree demaniali e dell'imposta regionale sulle concessioni - Cfr. Paragrafo 5 € 231,71

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

- Immobili mapp. 967 subalterni 26, 83 e 84

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- Immobili mapp. 967 subalterni 26, 83 e 84

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 70,32

Come illustrato nella tabella di cui all'Allegato 16 (a cui si rimanda integralmente) relativamente agli immobili che compongono il Lotto 14 il residuo da pagare per le annualità 2021 e 2022 è pari a 70,32 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 150.929,97

Arr. € 151.000,00



Lotto 15 - mapp. 967 subalterni 27, 87 e 88

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Immobili mapp. 967 subalterni 27, 87 e 88.

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: XXXXXXXX, XXXXXXXX

Note: Ufficio disposto a piano primo e secondo (sub 27), e n. 2 posti auto pertinenziali ubicati nell'autorimessa interrata (sub. 87 e 88)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio 16, particella 967, subalterno 27, indirizzo XXXXXXXX, piano 1-2, comune Montignoso, categoria A/10, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 63 mq, rendita € 1.402,18

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Gli Immobili censiti al NCEU nel Foglio 16 mappale 967 tutti i subalterni oggetto della procedura derivano dagli immobili censiti come di seguito precisato:

Foglio 16 Particella 371 Subalterno 3 – unità soppressa a seguito della pratica di VARIAZIONE del 02/11/2010 Prot. n. MS0111620 in atti dal 02/11/2010 con causale DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE (n. 8902.1/2010) (Cfr. All. 2 visure – visura Mapp. 967 sub 12);

Foglio 16 Particella 371 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 371 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 372 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 372 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 598 unità soppressa a seguito della pratica di VARIAZIONE del 02/05/2006 Prot. n. MS0026069 in atti dal 02/05/2006 con causale DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1966.1/2006) (Cfr. All. 2 visure – visura Mapp. 371 sub 3).

Gli immobili censiti al NCEU al Foglio 16 mappale 967 tutti i subalterni oggetto della procedura sono stati costruiti sull'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 16 mappale 967.

L'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 16 mappale 967 deriva dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009.

Si precisa inoltre che:

- il terreno censito al Foglio 16 mappale 730 deriva dal mappale 703;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 957 deriva dal mappale 101 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 958 deriva dal mappale 1181 Foglio 17, ex mappale 985 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 959 deriva dal mappale 1183 Foglio 17, ex mappale 985 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 961 deriva dal mappale 1187 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 962 deriva dal mappale 1192 Foglio 17; ex mappale 983 Foglio 17, già mappale 567 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 963 deriva dal mappale 729 Foglio 16; ex particella Foglio 16b mappale 703;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 965 deriva dal mappale 960 Foglio 16, ex mappale 1185 Foglio 17;
- Il mappale 371 del Foglio 16 deriva dal frazionamento e fusione dell'originario mappale 371 e dei mappali 823 (già 731/a), 372, 812 (già 598/n), 819 (già 349/c) 822(già 351/c) in forza di frazionamento approvato in data 22/09/2005, protocollo n. MS0048923;



- i mappali 729, 730 e 731 del Foglio 16 derivano dal mappale 703, in forza di frazionamento in data 4/08/2005 n. 44121.1/2005, in atti dal 4/05/2005, prot. n. MS0044121;
- i mappali 1181, 1183 e 1185 del Foglio 17 derivano dal mappale 985 in forza di frazionamento in data 4/08/2005 n. 44130.1/2005 in atti dal 4/08/2005, prot. MS0044130;
- Il mappale 1192 del Foglio 17 deriva dal mappale 983 in forza del frazionamento in data 19/09/2005 n. 52949.1/2005 in atti dal 19/09/2005 prot. n. 52949.1/2005 in atti dal 19/09/2005 prot. n. MS0052949. (Cfr. All. 10 – Certificazione notarile).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest sub 26 (immobile di cui al LOTTO 14, stessa proprietà), lato Nord-Est aria su corte comune, lato Sud-Est sub 28 (immobile di altra proprietà) e lato Nord-Ovest corridoio censito al sub 138 (Bene Comune Non Censibile ai sub da 22 e 36)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio 16, particella 967, subalterno 87, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, superficie 20 mq, rendita € 48,55

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest, sub 88 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 15), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lati Sud-Est e Sud-Ovest muro contro terra.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio 16, particella 967, subalterno 88, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, superficie 21 mq, rendita € 50,97

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest, sub 89 (posto auto stessa proprietà, LOTTO 19), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lati Sud-Est sub 87 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 15) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Note sulla conformità catastale: Gli immobili che compongono il LOTTO 15 risultano conformi catastalmente. I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare pignorato si colloca nell'area denominata ex Tassara (dalla denominazione della Cava dismessa dalla quale si estraeva materiale inerte per edilizia), in quella striscia di territorio racchiusa tra la Strada Statale S1 Aurelia a Sud-Ovest, la fascia collinare a Nord-Est e l'alveo del Fosso Ginese, che lambisce l'area lungo il suo perimetro Nord Ovest e Sud Ovest (parallelamente alla viabilità pubblica). I beni staggiti fanno parte del comparto edificatorio denominato "47R" a destinazione mista produttiva, espositiva, commerciale – direzionale e costituiscono la quasi totalità del Lotto n. 10 (di cui al P.O.C. approvato in data 23/07/2003 con delibera n. 201 e successiva variante) realizzato nell'ambito dell'intervento edilizio autorizzato con P.d.C. n 2433 del 22/09/2005. Il compendio staggito, a destinazione commerciale e direzionale, è collocato in fregio alla viabilità pubblica ed è composto da tre corpi di fabbrica denominati A, B e C sviluppati su



quattro livelli di cui tre fuori terra, con un'ampia corte comune caratterizzata da aree a parcheggio realizzate con blocchetti in cls prefabbricati marciapiedi e scale pavimentati in klinker che consentono l'accesso al fabbricato. A piano terra, rialzato di circa 0.90 m rispetto al piano di campagna, si collocano i beni a destinazione commerciale (attualmente sono individuabili n. 5 attività), al piano superiore si sviluppano gli uffici e a quello interrato è presente l'autorimessa, realizzata ai sensi della L. 122 del 1989 come meglio di seguito descritto. Il blocco C (posto ad Est) è composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 15 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dalle pertinenze esterne, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari ognuna dotata di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. Il blocco B centrale è il più piccolo ed è anch'esso composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 8 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Analogamente al blocco C ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dal marciapiede perimetrale al fabbricato, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari dotate di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. Il blocco A, posto nell'estremità Ovest presenta caratteristiche distributive e dimensionali analoghe a quelle del blocco C (ad esso speculare). Anch'esso a piano terra è caratterizzato da locali a destinazione commerciale mentre a piano primo, al quale si accede mediante atrio comune con relativo vano scala e ascensore, le previste unità immobiliari destinate ad ufficio autorizzate e raggiungibili mediante disimpegno di collegamento, ad oggi risultano ancora allo stato grezzo. Le stesse risultano infatti ancora carenti di finiture ed impianti tanto da non consentirne l'acatastamento definitivo. Ad oggi risultano presenti esclusivamente le pareti di separazione tra le singole unità e quelle che, al loro interno, definiscono i servizi igienici. Mancando anche le scale di collegamento ai rispettivi sottotetti gli stessi, attualmente non risultano accessibili.

Ogni unità immobiliare finita risulta indipendente sia dal punto di vista funzionale che impiantistico, infatti ognuna di esse risulta dotata di autonomo impianto di climatizzazione con pompa di calore elettrica. Dai tre vani scala si può raggiungere direttamente l'autorimessa interrata che si sviluppa sotto il sedime del fabbricato e del marciapiede rialzato di pertinenza e che risulta composta da n. 95 posti auto (87 dei quali compresi tra gli immobili staggiti) raggiungibili da una corsia di manovra larga circa 7 m e a cui si accede tramite due rampe carrabili poste sui 2 lati corti opposti del fabbricato e che consentono di raggiungere l'area di manovra comune esterna, posta al livello superiore (quota strada). Attualmente i varchi di accesso a tale livello risultano sbarrati da pannelli in legno e pertanto sono inutilizzabili.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Marina di Massa, Carrara, Forte dei Marmi, Pietrasanta.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, litorale marino, cave di marmo, colline del Candia.

Attrazioni storiche: Centri storici di Carrara e Massa, Museo civico del Marmo a Carrara, castello Malaspina a Massa, castello Aghinolfi di Montignoso.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A12 - Svincolo Autostradale Massa 10 km,
Linea ferroviaria con stazione Massa centro 4 km,
Trasporto pubblico linea bus 0 km

3. STATO DI POSSESSO:



Libero

Note: Durante il primo accesso agli immobili, avvenuto in data 13/02/2020 alla presenza del Custode Giudiziario Dott. Roberto SERAFINI, il Dott. XXXXXXX amministratore della Società .XXXXXXX, residente in Massa (MS) Via XXXXXX n. 8 con C.F. XXXXXXX ha dichiarato e sottoscritto nel relativo verbale che: "alcuni immobili risultano locati a terzi e l'amministratore Dott. XXXXXXX dichiara che fornirà copia di tutti i contratti locativi. Lo stesso amministratore sottolinea che la maggior parte delle unità risultano libere e non locate." Lo scrivente C.T.U. ritiene utile precisare che, a seguito di formale richiesta presentata con Prot. 602 del 05-01-2023 presso l'Agenzia delle Entrate, con cui si richiedeva l'esistenza di contratti di affitto sui beni oggetto della presente procedura, lo stesso Ente con comunicazione ricevuta il 10/02/2023 a mezzo P.E.C. precisava che relativamente ai beni che costituiscono il presente Lotto 15 non risultavano contratti di locazione registrati. Ciò premesso, lo scrivente può affermare che i beni che costituiscono il Lotto 15, ovvero i subalterni 27, 87 e 88, risultano liberi e lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo dava conferma di ciò, precisando inoltre che gli oggetti e arredi presenti nel locale non risultano oggetto di pignoramento. (cfr. Allegati 4 e 11)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:***- Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;**

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 08/05/2008 ai nn. 7948/1803; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 23/05/2008 ai **nn. R.G.5500/R.P.3632;**

La sopradescritta formalità ovvero ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato il 08-05-2008 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 23-05-2008 R.P. 3632/R.G. 5500 sui beni di seguito elencati ubicati in Via XXXXXXX e censiti nel N.C.E.U.:

Unità negoziale 1

- 1) F. 16, mapp. 598 sub 2, fabbricato;

Unità negoziale 2

- 1) F. 16, mapp. 860 fabbricato in corso di costruzione;
- 2) F. 16, mapp. 831, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 3) F. 16, mapp. 832, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 4) F. 16, mapp. 858, sub 1, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 5) F. 16, mapp. 858, sub 2, mapp. 859, sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 6) F. 16, mapp. 862, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 7) F. 16, mapp. 836, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 8) F. 16, mapp. 840, sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;



- 9) F. 16, mapp. 841, sub 1, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 10) F. 16, mapp. 888, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 11) F. 16, mapp. 844, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 12) F. 12, mapp. 325, F16 mapp. 868, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 13) F. 12, mapp. 324, F16 mapp. 865, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 14) F. 12, mapp. 322, F. 12, mapp. 323, F16 mapp. 864, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 15) N.C.T. F. 12, mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare

Unità negoziale 3

- 1) F. 16, mapp. 871 sub 2 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 4

- 1) F. 16, mapp. 845, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 846, EU - ENTE URBANO, consistenza //;

Unità negoziale 5

- 1) F. 16, mapp. 852, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 851, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 870 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 4) N.C.T. F. 12, mapp. 320, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare

Unità negoziale 6

- 1) F. 16, mapp. 371 SUB 3, FABBRICATO, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 729, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 77 are;
- 4) N.C.T. F. 16, mapp. 730, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 82 are;
- 5) N.C.T. F. 17, mapp. 1183, TERRENO, consistenza 2 ettari 84 are;
- 6) N.C.T. F. 17, mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 ettari 37 are;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 8) N.C.T. F. 17, mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 ettari 11 are;

Unità negoziale 7

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 839 sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 842, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 887, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 8

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 834, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 861, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 9

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 866, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 850, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 10

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 863, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 838, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 11

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 869, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 relativamente alle unità negoziali n. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, e per l'intero diritto di proprietà superficaria 1/1 relativamente all'unità negoziale n.



3, contro i seguenti soggetti:

Soggetto n. 1: XXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Soggetto n. 2: XXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Soggetto n. 3: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 4: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX - Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3;

Soggetto n. 5: XXXXXXX. Sede CARRARA (MS) Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 10 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 6: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2;

Soggetto n. 7: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 -

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 -

Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/3 -

Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 09/05/2008 ai nn. 7948/1803; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 30/06/2008 ai nn. **R.G.6974/R.P.4612;**

La sopradescritta formalità ovvero ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato il 09-05-2008 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 23-05-2008 R.P. 3632/R.G. 5500 (sui medesimi beni e soggetti a favore e contro) *“a rettifica della precedente nota di trascrizione (ovvero del 23/05/2008 - Registro Particolare 3632 Registro Generale 5500) nella quale è stata erroneamente indicata la data (n.d.r. 08-05-2008 anziché la data corretta 09-05-2008) dell'atto cui si riferisce il numero di repertorio, fermi ed integri rimanendo tutti gli altri patti e condizioni contenuti nell'atto in oggetto”*. (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

- Descrizione onere: 1 - CONVENZIONE EDILIZIA; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 08/09/2005 ai nn. 1859; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 06/10/2005 ai nn. **R.G.10805/R.P.6737;**

La sopradescritta formalità ovvero CONVENZIONE EDILIZIA stipulata il 08/09/2005 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 1859 risulta trascritta il 06/10/2005 R.P. 6737/R.G. 10805 sui beni di seguito elencati ubicati in XXXXXXX internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, 372, 598/P, 349, 350, 351, 703/P, FOGLIO. 17 mappali 983, 985, 101, Foglio 12 mappali 82/P, 83/P, 138/P, a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 contro i seguenti soggetti: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: MODIFICA A CONVENZIONE;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 27/10/2009 ai nn.



8764/2344; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **26/11/2009** ai nn. **RG 12170/RP 8435**;

La sopradescritta formalità ovvero MODIFICA A CONVENZIONE stipulato il 27-10-2009 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 26-11-2009 R.P. 8435/R.G. 12170 sui beni di seguito elencati ubicati in XXXXXXXX internamente alla XXXXXXXX e censiti nel N.C.E.U.:

Unità negoziale 1

- 1) F. 16, mapp. 844, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 888, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 840, sub 2, e, mapp. 841, sub 2, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza //;

Unità negoziale 2

- 1) . F. 16, mapp. 325, F16 mapp. 867 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 3

- 1) F. 16, mapp. 813, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 814, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 815, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 4) F. 16, mapp. 816, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 5) F. 16, mapp. 826, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 6) F. 16, mapp. 598, F2 - UNITÀ COLLABENTI, consistenza //;
- 7) F. 16, mapp. 832, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 8) F. 16, mapp. 867 sub 1, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 9) F. 16, mapp. 858 sub 2, e mapp. 858 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 10) F. 16, mapp. 810, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 11) F. 16, mapp. 865, sub 1, e f. 12 mapp. 324, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 12) N.C.T. F17, mapp. 1184, TERRENO, consistenza 1 are 9 centiare;
- 13) N.C.T. F12, mapp. 304, TERRENO, consistenza 50 centiare;
- 14) N.C.T. F12, mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare;

Unità negoziale 4

- 1) F. 16, mapp. 845, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 846, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 5

- 1) F. 16, mapp. 371 sub 3, F2 - UNITÀ COLLABENTI, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 729, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 77 are;
- 4) N.C.T. F. 16, mapp. 730, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 82 are;
- 5) N.C.T. F. 17, mapp. 1183, TERRENO, consistenza 2 ettari 84 are;
- 6) N.C.T. F. 17, mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 ettari 37 are;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 8) N.C.T. F. 17, mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 ettari 11 are;

Unità negoziale 6

- 1) F. 16, mapp. 869, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 7

- 1) F. 16, mapp. 851, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 852, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 870, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 4) F. 17, mapp. 1194, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare;
- 5) F. 12, mapp. 320, TERRENO, consistenza 6 are 66 centiare

Unità negoziale 8

- 1) F. 16, mapp. 860, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza //;



- 2) F. 16, mapp. 858, sub 1, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
 - 3) F. 16, mapp. 831, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- Unità negoziale 9
- 1) F. 16, mapp. 871 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza //;
- Unità negoziale 10
- 1) F. 16, mapp. 834, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
 - 2) F. 16, mapp. 861 sub 1, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
 - 3) F. 16, mapp. 861 sub 9, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2,5 vani;
 - 4) F. 16, mapp. 861 sub 10, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
 - 5) F. 16, mapp. 861 sub 11, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
 - 6) F. 16, mapp. 861 sub 12, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 4 vani;
 - 7) F. 16, mapp. 861 sub 13, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 4 vani;
 - 8) F. 16, mapp. 861 sub 14, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
 - 9) F. 16, mapp. 861 sub 15, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
 - 10) F. 16, mapp. 861 sub 16, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2,5 vani;
- Unità negoziale 11
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 19, E - ENTE COMUNE, consistenza //;
- Unità negoziale 12
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 21, C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 18 mq;
 - 2) F. 16, mapp. 861 sub 22, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 154 mq;
 - 3) F. 16, mapp. 861 sub 23, E - ENTE COMUNE, consistenza //;
- Unità negoziale 13
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 20, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 18 mq;
- Unità negoziale 14
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 18, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 18 mq;
- Unità negoziale 15
- 1) F. 16, mapp. 862, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 2) F. 16, mapp. 836, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- Unità negoziale 16
- 1) F. 16, mapp. 863, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 2) F. 16, mapp. 838, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- Unità negoziale 17
- 1) F. 16, mapp. 842, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
 - 2) F. 16, mapp. 887, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
 - 3) F. 16, mapp. 839, sub 2, e, mapp. 841, sub 2, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza //;
- Unità negoziale 18
- 1) F. 16, mapp. 850, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
 - 2) F. 16, mapp. 866 sub 2 C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 30 mq //;
 - 3) F. 16, mapp. 866 sub 3 D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 158 mq //;
 - 4) F. 16, mapp. 866 sub 2, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 158 mq //;
- Unità negoziale 19
- 1) F. 16, mapp. 866 sub 4, E - ENTE COMUNE, consistenza //;
- Unità negoziale 20
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 4 D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
 - 2) F. 16, mapp. 861 sub 17, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 30 mq //;



Unità negoziale 21

1) F. 16, mapp. 861 sub 6, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 22

1) F. 16, mapp. 861 sub 6, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 23

1) F. 12, mapp. 322 e 323, F. 16, mapp. 864, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza;

2) F. 16, mapp. 868, F. 12, mapp. 325, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 relativamente alle unità negoziali n. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 2, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 23, 1, 11, 19, 21 e 22, e per l'intero diritto di proprietà superficaria 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 9,

contro i seguenti soggetti:

Soggetto n. 7: XXXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXXX:

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;

Soggetto n. 2: XXXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXXX:

- Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 3: XXXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2

Soggetto n. 4: XXXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1

Soggetto n. 5: XXXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.10 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

- Relativamente all'unità negoziale n.11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;

- Relativamente all'unità negoziale n.21 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;

- Relativamente all'unità negoziale n.22 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;

Soggetto n. 6: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 12 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 7: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 13 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 8: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 14 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 9: XXXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.15 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 10: XXXXXXXX. Sede CARRARA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.16 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 11: XXXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.17 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 12: XXXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.18 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

- Relativamente all'unità negoziale n.19 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di -;



- Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;
Soggetto n. 13: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX
- Relativamente all'unità negoziale n. 20 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI
- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI
- Relativamente all'unità negoziale n. 21 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI
- Soggetto n. 14: XXXXXXXX. Sede SIENA (SI) Codice fiscale XXXXXXXX
- Relativamente all'unità negoziale n.23 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n.7 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;
- Relativamente all'unità negoziale n.2 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Soggetto n. 15: XXXXXXXX. Sede BOLOGNA (BO) Codice fiscale XXXXXXXX
- Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: 1) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7589/1579; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. **R.G.13326/R.P.8256;**

La sopradescritta formalità ovvero COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO stipulata il 05/11/2007 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 7589/1579 risulta trascritta il 09/11/2007 R.P. 8256/R.G. 13326 sui beni di seguito elencati ubicati internamente alla XXXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, N.C.E.U. (fondo servente) Foglio 16 mappali 598 sub 2, 831, 832, 836, 838, 842, 843, 844, 845, 846, 850, 851, 852, 860, 863, 839, 840, 841, 864 graffato ai mappali 322 Foglio 12, e 323 Foglio 12, Foglio 16 mappale 865 graffato al mappale 324 Foglio 12, Foglio 16 mappale 866, 867 sub 1, 867 sub 2, 869, Foglio 16 mappale 868 graffato al mappale 325 Foglio 12, Foglio 16 mappali 858 sub 1, 858 sub 2 graffato al mappale 859 sub 2, Foglio 16 mappale 870, 862, 810, 871 sub 2, N.C.T. Foglio 11 mappali 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 320 (fondi dominanti) a favore di XXXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXXX e di XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX per il diritto servitù di passaggio pedonale e carrabile contro XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX.
Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: 2) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7589/1579; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. R.G.13327/R.P.8257;
La sopradescritta formalità ovvero COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO stipulata il 05/11/2007 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 7589/1579 risulta trascritta il 09/11/2007 R.P. 8257/R.G. 13327 sui beni di seguito elencati ubicati internamente alla XXXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, N.C.E.U. (fondo servente) Foglio 16 mappali 831, 834, 861, 598 sub 2, 831, 832, 836, 838, 842, 843, 844, 845, 846, 850, 851, 852, 860, 863, 839, 840, 841 sub 1, 864, graffata con le particelle 322 e 323 del foglio 12, Foglio 16 mappale 865, graffata con la particella 324 del foglio 12, Foglio 16 mappale 866, 867 sub 1, 867 sub 2, 869, Foglio 16 mappale 868, graffato con la mappale 325 del foglio 12, 858 sub 1, 858, subalterno 2, graffato con la mappale 859, subalterno 2, mappale 870, 862, 810, 871 sub 2, N.C.T. Foglio 12 mappali 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 320 (fondi dominanti), a favore di XXXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXXX e di XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX per il diritto servitù di passaggio tubazioni interrato contro XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS),



C.F. XXXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

1) **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXX contro, XXXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) C.F. XXXXXXXX;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 12/10/2006 ai nn. 6693/1023; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 20/10/2006 ai nn. **R.G.13558/R.P.2555**;

Note:

Ipoteca in favore di XXXXXXXX, con sede in Lucca (LU), C.F. XXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto XXXXXXXX, contro XXXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di Montignoso (MS) in XXXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato;
- 2) mapp. 598 sub 1, fabbricato;
- 3) mapp. 808, fabbricato;

e nel N.C.T. al Foglio 16:

- 4) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 5) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;
- 6) mapp. 598, EU - ENTE URBANO, consistenza 29 are 32 centiare;
- 7) mapp. 802, EU - ENTE URBANO, consistenza 68 centiare;
- 8) mapp. 803, EU - ENTE URBANO, consistenza 63 are 23 centiare;
- 9) mapp. 804, EU - ENTE URBANO, consistenza 8 are;
- 10) mapp. 805, EU - ENTE URBANO, consistenza 75 are 38 centiare;
- 11) mapp. 806, EU - ENTE URBANO, consistenza 30 are 2 centiare;
- 12) mapp. 807, EU - ENTE URBANO, consistenza 13 are 67 centiare;
- 13) mapp. 808, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 13 are 95 centiare;
- 14) mapp. 809, EU - ENTE URBANO, consistenza 11 are 67 centiare;
- 15) mapp. 810, EU - ENTE URBANO, consistenza 25 centiare;
- 16) mapp. 811, EU - ENTE URBANO, consistenza 6 are 46 centiare;
- 17) mapp. 813, EU - ENTE URBANO, consistenza 9 centiare;
- 18) mapp. 814, EU - ENTE URBANO, consistenza 2 centiare;
- 19) mapp. 815, EU - ENTE URBANO, consistenza 5 centiare;
- 20) mapp. 816, EU - ENTE URBANO, consistenza 16 centiare;
- 21) mapp. 826, TERRENO, consistenza 1 are 99 centiare;

al Foglio 17:

- 22) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 23) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 24) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 25) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;
- 26) mapp. 1182, TERRENO, consistenza 64 centiare;
- 27) mapp. 1184, TERRENO, consistenza 1 are 9 centiare;
- 28) mapp. 1186, TERRENO, consistenza 2 are 49 centiare;
- 29) mapp. 1193, TERRENO, consistenza 5 are 68 centiare;
- 30) mapp. 1194, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare;

al Foglio 12:

- 31) mapp. 301, TERRENO, consistenza 7 are 30 centiare;
- 32) mapp. 302, TERRENO, consistenza 4 are;
- 33) mapp. 303, TERRENO, consistenza 16 are 93 centiare;
- 34) mapp. 304, TERRENO, consistenza 50 centiare;



- 35) mapp. 305, TERRENO, consistenza 4 ettari 50 are;
- 36) mapp. 306, TERRENO, consistenza 2 are 30 centiare;
- 37) mapp. 307, TERRENO, consistenza 3 are 80 centiare;
- 38) mapp. 308, TERRENO, consistenza 14 are 24 centiare;
- 39) mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare;
- 40) mapp. 310, TERRENO, consistenza 3 ettari 42 are 60 centiare;
- 41) mapp. 311, TERRENO, consistenza 9 centiare;
- 42) mapp. 312, TERRENO, consistenza 19 are 95 centiare;
- 43) mapp. 313, TERRENO, consistenza 1 centiare;

dai quali traggono origine i beni oggetto della procedura individuati nei Lotti da 1 a 23.
 Importo ipoteca: € 14.000.000,00, importo capitale: € 7.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.864%, durata 13 anni (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

A margine della sopracitata iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- 1a) con ANNOTAZIONE presentata il 24/01/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 160 Registro generale n. 971 mediante atto dal Notaio VILLARI Marzio in Seravezza (LU) del 19/09/2007 n. rep 47787/9442, vengono liberati dalla sopracitata formalità Numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006 i seguenti beni censiti al NCEU al F, 16 mapp. 861 Fabbricato in corso di costruzione e mapp 834 ente urbano. Valore degli immobili liberati € 640.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)
- 1b) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro Particolare 297 Registro Generale 1634, mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007 n. rep. 7588/1578, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) internamente alla XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:
- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato in corso di costruzione;
e nel N.C.T. al Foglio 16:
 - 2) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
 - 3) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;
al Foglio 17:
 - 4) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
 - 5) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
 - 6) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
 - 7) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;
- Valore degli immobili liberati € 3.500.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)
- 1c) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 298 Registro generale n. 1635 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007 n. rep. 7591/1581, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX e ivi censito nel N.C.E.U., F. 16 mappali 863 (fabbricato in corso di costruzione) e 838 (ente urbano). Valore degli immobili liberati € 493.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)
- 1d) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 299 Registro generale n. 1636 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/11/2007 n. rep. 7594/1584, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 869 (fabbricato in corso di costruzione) e 870 (fabbricato in corso di costruzione), 852 (ente urbano) e nel N.C.T., F. 16 mappali 851, 1194 e 320. Valore degli immobili liberati € 471.500,00 (cfr.



All. 13 - Nota di trascrizione);

- 1e) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 300 Registro generale n. 1637 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/11/2007 n. rep. 7597/1587, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 866 (fabbricato in corso di costruzione), 850 (ente urbano), 845 (ente urbano), 846 (ente urbano), Valore degli immobili liberati € 570.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)
- 1f) con ANNOTAZIONE presentata il 08/07/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1032 Registro generale n. 7273 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 21/02/2008 n. rep. 7819/1720, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 839 (fabbricato in corso di costruzione), 842 (ente urbano) e 887 (ente urbano). Valore degli immobili liberati € 610.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)
- 1g) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1716 Registro generale n. 12958 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2008 n. rep. 8099/1898, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 598 sub 2, 807, 813, 814, 815, 816, 826, 810, 871 sub 1, 867 sub 1, 803, 806, 809. 811, 858 sub 2 graffato al mappale 859 sub 2, 832 871 sub 2 e nel N.C.T. F.17 mappali 1184, 1182, 1186, 1193, F. 12 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 308, 306, 302, 311 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).
- 1h) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA Registro particolare n. 1717 Registro generale n. 12959 mediante atto notarile del Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2008 n. rep. 8099/1898, per frazionamento in quota (formalità di riferimento numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006):
- frazione € 2.050.000,00 (capitale € 1.025.000,00) F. 16 mappali 862, 836;
 - frazione € 620.000,00 (capitale € 310.000,00) F. 16 mappali 840, 888;
 - frazione € 1.304.000,00 (capitale € 652.000,00) F. 16 mappali 841, 844;
 - frazione € 440.134,02 (capitale € 220.067,01) F. 16 mappali 865 graffato al mappale 324 F. 12;
 - frazione € 470.000,00 (capitale € 235.000,00) F. 16 mappali 864 graffato ai mappali 322 e 323 F. 12;
 - frazione € 2.190.000,00 (capitale € 1.095.000,00) F. 16 mappale 868 graffato al mappale 325 F. 12, F. 16 mappale 867 sub 2;
 - frazione € 2.000.000,00 (capitale € 1.000.000,00) F. 16 mappali 860, 831, 858 sub 1, 871 sub 2; (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).
- 1i) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1719 Registro generale n. 12961 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 16/09/2008 n. rep. 8150/1931, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 840 sub 2, 888, 841 sub 1 e 844.
- Valore degli immobili liberati € 1.924.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)
- 1l) con ANNOTAZIONE presentata il 20/01/2009 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 99 Registro generale n. 708 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data



- 21/10/2008 n. rep. 8217/1966, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 862 e 836, Valore degli immobili liberati € 2.050.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);
- 1m) con ANNOTAZIONE presentata il 17/02/2010 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1554 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 27/03/2009 n. rep. 8435/2111, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 12 mappale 322 graffato ai mappali 323 F 12 e 864 F. 16, F16 mappali 867 sub 2 e 868, F. 12 mappale 325. Valore degli immobili liberati € 2.660.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);
- 1n) con ANNOTAZIONE presentata il 06/08/2014 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1554 con atto del Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 07/07/2014 n. rep. 11318/4143, viene trascritto atto aggiuntivo a contratto di mutuo ipotecario/fondario numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006 a favore di XXXXXXXX con sede in LUCCA (LU), Codice fiscale XXXXXXXX e contro XXXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXXX;
- 1o) con ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2017 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1045 Registro generale n. 7223 a mezzo di atto giudiziario del 23/06/2017 n. rep. 302/2017 vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXXX n. 77 ivi censiti rispettivamente nel N.C.E.U. F. 16 mapp. 860 e 871 sub 2 e nel N.C.T. al F. 16 mappale 858 sub 1 e F. 16 mappale 831 (ndr. correttamente censiti al NCEU)
- ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1187 Registro generale n. 9792 per erogazione parziale;
 - ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1188 Registro generale n. 9793 per erogazione parziale;
 - ANNOTAZIONE presentata il 12/09/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1340 Registro generale n. 10896 per erogazione parziale;
 - ANNOTAZIONE presentata il 11/10/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1677 Registro generale n. 12068 per erogazione parziale;
 - ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1717 Registro generale n. 12959 per FRAZIONAMENTO IN QUOTA

INTEGRAZIONE A CERTIFICAZIONE NOTARILE

1p) con ANNOTAZIONE presentata il 08/11/2022 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 944 Registro generale n. 11324 a mezzo di atto giudiziario del 23/09/2022 n. rep. 383 vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXXX n. 77 ivi censiti rispettivamente nel N.C.E.U. F.16 mappale 845, 846, 865 graffato al mappale 324 F. 12;

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXX contro XXXXXXXX; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7590-1580; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn.

R.G.13328/R.P.3113; Note:

Ipoteca in favore di XXXXXXXX. con sede FIRENZE (FI) C.F. XXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto MONTIGNOSO, VIA ROMA N.77, contro XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di



Montignoso (MS) internamente alla XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato in corso di costruzione; e nel N.C.T. al Foglio 16:
- 2) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare; al Foglio 17:
- 4) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 5) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 6) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 7) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;

dai quali traggono origine i beni oggetto della procedura.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00, importo capitale: € 7.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.95%, durata 3 anni e 25 giorni.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

Con ANNOTAZIONE presentata il 13/06/2011 Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA presso il Registro particolare n. 744 Registro generale n. 5224 è stato modificato il contratto di mutuo edilizio

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di XXXXXXX contro XXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di UNEP DEL TRIBUNALE DI MASSA in data 08/03/2021 ai nn. 370/2021 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **17/03/2021** ai nn. R.G.2426/R.P.1944;

Con tale atto viene pignorato da parte di XXXXXXX, con sede in NAPOLI (NA), C.F. XXXXXX il diritto di piena ed esclusiva proprietà che la Società eseguita XXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX detiene sui beni oggetto della presente procedura ubicati nel Comune di Montignoso (MS), in XXXXXXX e oggetto della procedura individuati nei Lotti da 1 a 23 Nella relativa nota di trascrizione si precisa che "QUADRO A: l'atto di pignoramento immobiliare viene eseguito per un credito di euro 7.235.471,61 oltre interessi e spese. QUADRO C: XXXXXXX, attuale titolare del credito di XXXXXXX, elegge domicilio in Carrara (Ms), Viale XX Settembre 177/F2, presso l'Avv. XXXXXXX. (cfr. Allegato 13 – Nota di trascrizione).

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Cfr. Allegato 16.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 62,83. Come illustrato nella tabella di cui all'Allegato 16 (a cui si rimanda integralmente) relativamente agli immobili che compongono il Lotto 15, il residuo da pagare per le annualità 2021 e 2022 è pari a 62,83 €

Millesimi di proprietà:

sub	27	8,51;
sub	87	0,15;
sub	88	0,15



Per complessivi 8,81 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Lo scrivente precisa che una parte del resede condominiale adibita a parcheggio comune all'interno della recinzione del complesso immobiliare, insiste su un tratto del corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina" di proprietà del Demanio Idrico Statale, e che, conseguentemente, da tale occupazione derivano oneri a carico del complesso edilizio in oggetto, ovvero oneri a cui, i vari condomini del medesimo complesso, dovranno farvi fronte pro-quota secondo le relative tabelle condominiali. Ai fini di una più corretta e approfondita comprensione di quanto qui evidenziato nonché delle ulteriori possibili connesse conseguenze, si rimanda integralmente alla specifica nota prodotta al riguardo dalla Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord (a firma del Dirigente del settore, Ing. Enzo Di Carlo), allegata alla presente (cfr. Allegato 18). La necessità che la suddetta nota venga correttamente compresa e soppesata, deriva proprio dalle ulteriori importanti evidenze che dalla stessa emergono, quali:

- L'avvenuto rilascio della autorizzazione idraulica n. 472 del 14/09/2006 da parte della Provincia di Massa Carrara, con la quale venivano assentiti, in linea idraulica, i lavori aventi ad oggetto la "rettificazione e la tombinatura" del sopra richiamato corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina";
- La mancata conclusione dell'iter concessorio delle medesime opere idrauliche di cui sopra, ovvero l'attuale occupazione senza titolo delle relative aree del Demanio Idrico;
- L'entità dell'indennità annua di occupazione delle stesse (quantificate pari a circa € 4.200,00 dalla stessa Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord, nell'ambito delle proprie preliminari valutazioni);
- La ragionevole prossima attivazione dei necessari e conseguenti provvedimenti di polizia idraulica (sanzioni e richiesta di ripristino dello stato dei luoghi) nonché il recupero delle indennità pregresse di occupazione senza titolo, queste ultime quantificate pari a circa 23.500 € (salvo interessi e sanzioni ed ulteriori verifiche sul posto);
- Ragionevole probabilità che, a seguito di ulteriori indagini/verifiche e a conclusione di apposito iter istruttorio portati avanti dal medesimo Settore, vengano richiesti/imposti interventi che riducano la lunghezza del tratto tombato con ripristino del corso d'acqua a cielo aperto, il tutto al fine di rendere compatibile i lavori di tombinatura già svolti (ovvero legittimati con la sopra richiamata autorizzazione idraulica) con le attuali norme vigenti l'uso dell'area di che trattasi di proprietà del Demanio.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Cfr. Allegato 16

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: XXXXXXX C.F. XXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **05/11/2007 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marvaso Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007, ai nn. 7589/1579; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **09/11/2007**, ai nn. **RG 13325/ RP 8255**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Soc. XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS), XXXXXXX ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 371, 729, 730, Foglio 17, particelle 1183, 101, 1192, 1185, 1181, e N.C.E.U. Foglio 16 particella 371 sub 3.



Nella nota di trascrizione viene riportato che " *le unità immobiliari in oggetto sono state vendute ed acquistate a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ben noto ed accettato dalla parte acquirente, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, con tutti gli annessi, diritti, obblighi, azioni, ragioni, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti, con particolare riguardo alla servitù attiva di passaggio pedonale e carrabile, di cui all'atto a rogito di notaio carlo cardì cigoli di carrara in data 19 febbraio 1999 rep.n.24973, debitamente registrato e trascritto a massa il 23 febbraio 1999 al n.955 di formalità; atto che la parte acquirente, ha dichiarato di ben conoscere ed al quale le parti fanno pieno riferimento intendendosi qui integralmente riportato e trascritto; nonché' con la comproprietà pro-quota degli spazi ed enti di natura comune e condominiale, quali risultano determinati dalla legge.*" (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: XXXXXXX C.F. XXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **14/10/2009 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio RICCETTI GIOVANNI in Livorno (LI), in data 14/10/2009, ai nn. 16997/10539; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **16/11/2009**, ai nn. **RG 11767/RP 8183**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato il XXXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Soc. XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS), loc. La Porta ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 732 e al Foglio 17, particelle 1187, 1188 e 1189.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Nella nota di trascrizione viene riportato che " *con l'atto che qui si trascrive, alle cui pattuizioni contenute e richiamate si fa espresso riferimento, i comparenti hanno anzitutto premesso, quale parte integrante e sostanziale dell'atto medesimo:*

1) in primo luogo, i comparsi XXXXXXX e XXXXXXX hanno dichiarato, con riferimento alla normativa in materia di dichiarazioni sostitutive, ed in particolare a quanto previsto dagli articoli 46 e 47 del d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000, consapevoli delle responsabilità e delle sanzioni penali stabilite dalla legge per le false attestazioni e le mendaci dichiarazioni, espressamente dichiarano:

l) di non aver subito condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;

b) di non essere stati interdetti o inabilitati;

c) di non aver in corso procedure per nessuno di tali stati;

d) che l'area di cui in appresso non ricade nel pubblico demanio marittimo, né sussistono rispetto ad essa vincoli di carattere storico, artistico, archeologico o paesaggistico-ambientale, e che pertanto detta area non è sottoposta a tutela ai sensi del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al decreto legislativo 490 del 29 ottobre 1999, ora sostituito dal decreto legislativo 42 del 22 gennaio 2004 e successive modificazioni;

2) che l'articolo 5 bis della legge 212 del primo agosto 2003, di conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 143 del 24 giugno 2003, testualmente prevede che "le porzioni di aree appartenenti al patrimonio e al XXXXXXX, escluso il demanio marittimo, che alla data di entrata in vigore del presente decreto risultino interessate dallo sconfinamento di opere eseguite entro il 31 dicembre 2002 su fondi attigui di proprietà altrui, in forza di licenze o concessioni edilizie o altri titoli



legittimanti tali opere, e comunque sia quelle divenute area di pertinenza, sia quelle interne a strumenti urbanistici vigenti, sono alienate a cura della filiale dell'Agenzia del Demanio territorialmente competente mediante vendita diretta in favore del soggetto legittimato che ne faccia richiesta";

3) che la norma in questione detta tempi e modalità inerenti alla detta procedura di regolarizzazione;

4) che lo stato è proprietario di una striscia di terreno ubicata nel comune di Montignoso (MS), e rappresentata al vigente catasto terreni del suddetto comune al foglio 16, dalla particella 732, ed al foglio 17 dalle particelle 1187, 1188 e 1189, come meglio indicato in appresso;

5) che tale area risulta pertinenza, in quanto inserita all'interno della recinzione di tale immobile, del complesso edilizio in corso di costruzione su di un'area rappresentata al vigente catasto terreni del Comune di Montignoso al foglio 16, particelle 371 (ente urbano, di are 66 e centiare 03, senza redditi), 729 (relitto di strada, di are 01 e centiare 77, senza redditi), 730 (relitto di strada, di are 01 e centiare 82, senza redditi), ed al foglio 17, particelle 101 (incolto produttivo di classe unica, di are 04 e centiare 37, reddito dominicale euro 0,07 e reddito agrario euro 0,02), 1181 (pascolo di classe unica, di are 02 e centiare 11, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,03), 1183 (pascolo di classe unica, di are 02 e centiare 84, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,04), 1185 (pascolo di classe unica, di are 01 e centiare 57, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,02), e 1192 (incolto produttivo di classe unica, di are 03 e centiare 57, reddito dominicale euro 0,06 e reddito agrario euro 0,02), in forza del permesso di costruire numero 2433 rilasciato dal Comune di Montignoso in data 22 settembre 2005, a seguito di richiesta del 21 novembre 2003 n.12313, pratica edilizia 7533, delle sua variante presentata il 27 gennaio 2005, protocollo generale 1308/314, pratica edilizia 8003, dell'ulteriore variante in data 30 luglio 2008 permesso di costruire numero 2665, a seguito richiesta del 27 novembre 2007 numero 17279, pratica edilizia 9145, e della proroga rilasciata dal comune di Montignoso in data 24 dicembre 2008, a seguito di richiesta del 16 settembre 2003 numero 12830;

6) che l'area ricade in "zona territoriale omogenea d" ai sensi del decreto ministeriale 1444/1968.

7) che il "XXXXXX" con sede in Montignoso e distinto dal codice fiscale XXXXXXXX, con istanza datata 23 luglio 2007, pervenuta all' ufficio di Livorno in pari data ed ivi protocollata al numero 13808, ha presentata istanza di acquisizione, ai sensi della normativa sopra richiamata, dell'area di cui sopra;

8) che con atto ricevuto il 5 novembre 2007 dal Notaio Marco Marvaso di Serravezza, repertorio 7589, raccolta 1579, registrato a Pietrasanta l'8 seguente al numero 1826/1t e trascritto a massa il 9 novembre 2005 al numero 8255, detto consorzio ha ceduto l'area interessata di cui sopra alla qui costituita società a responsabilità limitata "XXXXXXX", la quale il 5 giugno 2009 ha presentato richiesta di subentro all'acquisto della ridetta area di cui sopra, ai sensi del già citato e sopra riportato articolo 5 bis, allegando la documentazione costituita dalla titolarità dell'opera (atto di compravendita in copia, denuncia di successione ecc...), e dalla citata concessione edilizia;

9) che la Provincia di Massa Carrara - area governo del territorio - servizio difesa del suolo - U. O. O. idraulica, con nota protocollo 19754 del 12 luglio 2008 ha confermato il parere favorevole di competenza alla sdemanializzazione dell'area di cui sopra al punto 4) ed oggetto del presente atto, comunicato con nota protocollo del 19574 del 12 luglio 2008, non riscontrando problematiche riguardanti all'equilibrio geostatico e geomorfologici, nÈ ritenendo che i terreni interessati siano coinvolti da particolari aspetti naturalistici o ambientali;

10) che sono stati regolarizzati da parte della costituita società a responsabilità limitata "XXXXXXX" i pagamenti pregressi attinenti all'occupazione dell'area per un periodo di anni cinque, nei confronti della Provincia Di Massa Carrara;

11) che la sede di Livorno della filiale toscana e umbra dell'AGENZIA DEL DEMANIO, verificati la sussistenza dei requisiti e il corretto assolvimento da parte della società acquirente in relazione agli adempimenti richiesti, ha ritenuto di poter procedere alla stipula dell'atto che qui si trascrive. ciò premesso ed approvato, l'Agenzia del Demanio, in nome e per conto del ministero dell'economia e delle finanze ha dichiarato di cedere, vendere e trasferire alla qui costituita Società a Responsabilità limitata "XXXXXXX" che come sopra rappresentata ha accettato di acquistare, una striscia di terreno posto in comune di Montignoso, località porta, esteso complessivamente circa metri quadri 506, o quanti essi siano perché' venduto a corpo e non a misura, e rappresentato coi relativi numeri di particella negli estratti telematici della mappa catastale che i comparenti hanno esaminato ed



approvato, e che si sono allegati all'atto in oggetto sotto le lettere "a" e "b" per formarne parte integrante e sostanziale. i relativi dati catastali, dettagliatamente contenuti nel corpo dell'atto in oggetto, cui pertanto anche a questi fini si fa espresso rinvio, sono anche sinteticamente riportati al quadro b della presente nota di trascrizione. le parti hanno dichiarato che il prezzo, determinato in euro 23.276, è stato interamente soddisfatto con le modalità evidenziate in atto; conseguentemente, la parte venditrice ne ha rilasciato ampia quietanza, ha dichiarato di nulla più avere da pretendere per questa vendita, ed ha rinunciato all'iscrizione della relativa ipoteca legale. il rappresentante dell'ente venditore ha dichiarato che detto importo è stato imputato al capitolo 4003 (codice tributo 849t) dello stato di previsione dell'entrata per l'anno finanziario 2009. l'Agenzia del Demanio ha dichiarato che il bene immobile oggetto della presente compravendita è libero da pesi, vincoli, ipoteche e privilegi. salvo quanto previsto in atto, gli effetti giuridici del contratto decorrono da oggi ed inoltre tutte le imposte, nonché i tributi di qualsiasi specie o natura afferenti l'immobile compravenduto sono passati dalla data di stipula a carico della parte acquirente. l'Agenzia del Demanio, come sopra rappresentata dal Geometra XXXXXX, in adempimento a quanto disposto dall'art. 30 del D.P.R 380 del 6 giugno 2001, ha allegato all'atto in oggetto sotto la lettera "c" il certificato di destinazione urbanistica riguardante il terreno compravenduto, rilasciato dal comune di Montignoso in data 9 luglio 2009, ed ha dichiarato che da tale data a quella di stipula non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici. le spese dell'atto in oggetto e consequenziali sono a carico della parte acquirente. ad ogni effetto, le parti hanno eletto il proprio domicilio rispettivamente: l'Agenzia del Demanio presso la sede di Firenze della filiale toscana e umbria, in via laura n.64; e la parte acquirente presso la propria sede in Montignoso, Via Vecchia Romana est n.66."

(cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

N.d.R. Il XXXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXXX risulta titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, degli immobili sopra descritti e censiti al Foglio 16 particella 732 e Foglio 17, particelle 1187, 1188 e 1189, fin dal 27/03/1972

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 28/12/1999 al 16/05/2002.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio MARTINELLI ROBERTO in Altopascio (LU), in data 28/12/1999, ai nn. 109743; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **10/01/2000**, ai nn. **RG 165/RP 141.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXX con sede in BRESCIA (BS) C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in fregio alla XXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 16, particelle 371 sub 1 graffata alle particelle 372 sub 1 e 598, particella 371 sub 2, 372 sub 2, e N.C.T. Foglio 12 particella 82, 83, 95, 138, Foglio 16 particelle 350 e 351, Foglio 17 particelle 100, 104, 196, 567e 197.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 16/05/2002 al 16/05/2002.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino in Massa, in data 16/05/2002, ai nn. 12622; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **24/05/2002**, ai nn. **RG 5105/RP 3662.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la XXXXXX con sede in Massa (MS), C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato in XXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.T. Foglio 16 particella 101.



In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957 (derivante dal mappale 101), 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 16/05/2002 al 05/11/2007**.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino in Massa, in data 16/05/2002, ai nn. 12626; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **24/05/2002**, ai nn. **RG 3664/RP 5107**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXXX con sede in XXXXXXX, C.F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in XXXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 16, particelle 371 sub 2, 372 sub 2, 371 sub 1 graffato alla particella 372 sub 1 e 598, e nel N.C.T. Foglio 16 particella 371, 372, 598, 549, 350, 351, 983, 985, 101, 82, 83, 138 e 271.

Nella nota di trascrizione viene riportato che *"quanto venduto viene trasmesso nello stato di fatto in cui si trova, con le inerenti servitù attive e passive, accessioni e pertinenze e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza che il consorzio acquirente ha dichiarato di ben conoscere, con particolare riferimento alla servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita a favore della particella 598 del foglio 16 ed a carico dell'area confinante di proprietà della società" XXXXXXX* contraddistinta dalla particella 33 del foglio 12 e da esercitarsi su di una striscia di terreno larga quattro metri che corre lungo tutto il confine con la strada comunale, a partire dall'incrocio con l'altro ramo di strada comunale che si dirige verso mare e fino al ponte sul canale, con atto a rogito del dott. Carlo Cardi Cigoli, Notaio in Carrara, del 19 febbraio 1999, rep. N. 24973/6357, reg.to a Carrara il giorno 8 marzo 1999 al n. 196 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara il 23 febbraio 1999 al n. 955 di formalità". (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730 (da cui deriva il mappale 703), 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 18/06/2003 al 05/11/2007**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Comune di Montignoso, in data 18/06/2003, ai nn. 2657; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **18/07/2003**, ai nn. **RG 7461/RP 5066**.

Note: In forza dell'atto pubblico amministrativo sopra menzionato il XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato nel Comune di Montignoso (MS), ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 703.

N.d.R." *La proprietà è pervenuta al Comune da tempo immemorabile*" (cfr. All. 14 - Atti di provenienza). Nella certificazione notarile viene specificato che *"Il Comune di Montignoso era proprietario del bene dal 27-03-1972"*. Cfr. All. 10 - Certificazione notarile).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730 (da cui deriva il mappale 703), 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).



7. PRATICHE EDILIZIE:**PRATICHE RELATIVE A TUTTI I LOTTI (DA 1 A 23)**

Numero pratica: 1) **Permesso di Costruire n. 2433 del 22-09-2005 Pratica Ed. n.8003**

Intestazione: XXXXXXX (C.F. XXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella + altre ditte

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di edifici misti ad USO direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 4TR)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/11/2003 al n. di prot. 12313

Rilascio in data 22/09/2005 al n. di prot. 2433

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2010 al n. di prot. 18021

NOTE: Rilasciato a seguito di domanda presentata in data 21 novembre 2003, prot. gen. n° 12313, pratica edile n° 7533, e la successiva variante presentata in data 27 gennaio 2005, prot. gen. n° 1308/314 int., pratica edile n° 8003, dalla XXXXXXX (C.F. XXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, per la "realizzazione di edifici misti ad USO direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)", da realizzarsi su immobile distinto in catasto al fg. 12 mappali n. 82, 83, 138 e 271 (ex mappale n. 95), fg. 16 mappali n. 349, 350, 351, 371, 372, 598 e 703, fg. 17 mappali n. 101, 983 e 985, situato in XXXXXXX, secondo il progetto costituito da n. 52 tavole redatto dall'Ing. XXXXXX, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al XXXXXX, e dal Geom. XXXXXX (C.F. XXXXXX), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° XXXXXX.

L'intervento riguardava le opere relative alla demolizione dei fabbricati esistenti meno uno, movimenti di terra, realizzazione di viabilità interna, muri di sostegno, area a verde pubblico (in accordo con il P.O.C. approvato), nonché la realizzazione di n. 8 fabbricati ad uso produttivo e n. 3 ad uso commerciale – direzionale.

Con particolare riferimento al compendio pignorato esso fa parte del "lotto 10" consistente in tre corpi di fabbrica e precisamente corpo "A", "B" e "C", composto da complessive 16 (sedici) unità immobiliari ad uso commerciale al piano terreno sulla XXXXXXX, numero 40 (quaranta) unità ad uso direzionale al piano primo e sottotetto, e numero 99 (novantanove) posti auto al piano seminterrato. A detto titolo edilizio ha fatto seguito la variante in corso d'opera n. 2665 rilasciata dal Comune di Montignoso in data 30 luglio 2008 di seguito meglio descritta.

Numero pratica: 2) **Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 Pratica Ed. n. 9145**

Intestazione: Sig. XXXXXX, residente in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, in qualità di Presidente della XXXXXX (C.F. XXXXXXX)

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005

Per lavori: "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005 per opere eseguite in difformità al P. di C. n° 2433 del 22 settembre 2005 e per la variante in c.o. al medesimo P. di C., relativo alla realizzazione di edifici misti ad uso direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)"

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 27/10/2007 al n. di prot. 17279/2753

NOTE: domanda presentata in data 27 novembre 2007, prot. gen. n° 17279/2753 int., e successive integrazioni, dal Sig. XXXXXX, residente in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, in qualità di Presidente della XXXXXX (C.F. XXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, per "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005 per opere eseguite in difformità al P. di C. n° 2433 del 22 settembre 2005 e per la variante in c.o. al medesimo P. di C., relativo alla realizzazione di edifici misti ad uso direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)", da realizzarsi in XXXXXXX, su immobile distinto in catasto al fg. 12 mappali n. 320, 322, 323, 324, 325, 309 e 313, fg. 16 mappali n° 598, 860, 831, 832, 858, 859, 871 sub 2, 834, 861, 862, 863, 836, 838, 839, 840, 841, 842, 844, 845, 846, 864, 865, 866, 850, 867, 852, 851, 868, 869, 870, 371, 729, 730, 810, 887 e 888, fg. 17 mappali n. 101, 1181, 1183, 1184, 1185, 1192 e 1194, ricadente in zona R7 ai sensi del vigente R.U., secondo il progetto redatto dall'Ing. XXXXXX, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al XXXXXX, e dal Geom. XXXXXX (C.F. XXXXXXX), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° XXXXXX



Numero pratica: 2.1) **Variante finale del 11-12-09 Prot. 21982**

Intestazione: //

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/12/2009 al n. di prot. 21982

Relativamente a detta pratica lo scrivente non ha reperito alcun documento specifico nell'ambito della documentazione visionata presso gli archivi comunali. Si rileva però che la stessa risulta citata ESCLUSIVAMENTE nelle tavole grafiche relative alla Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010

Numero pratica: 3) **Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010**

Intestazione: XXXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I. XXXXXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ultimazione opere esterne e modifica opere interne da realizzarsi in Via XXXXXXX, su Immobile così censito in Catasto Foglio 16 mappale 967

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/09/2010 al n. di prot. 15123

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2010 al n. di prot. 18021

NOTE:

Domanda presentata con Prot. 15123 del 15/09/2010 da XXXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I. XXXXXX riguardante la Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010, relativa alla realizzazione dei seguenti lavori: ultimazione opere esterne e modifica opere interne da realizzarsi in Via XXXXXXX, su Immobile così censito in Catasto Foglio 16 mappale 967.

Relativamente a detta pratica si precisa quanto segue:

- Con comunicazione dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montignoso Prot. 168 del 03-11-2010 la stessa veniva ritenuta completa a seguito dell'esame istruttorio;
 - Con pratica n. Prot. 18021 del 8-11-2010 veniva presentata Certificazione di Agibilità relativa ai beni di cui ai subalterni dal 2 al 134 e dal 134 al 138 autorizzati con P.d.C n. 2433 del 22/09/2005, PdC 2665 del 30/07/2008 rilasciate a XXXXXX + altri e DIA n. del 15/09/2010 rilasciata a XXXXXXX;
- Di seguito si elencano ulteriori autorizzazioni che hanno interessato i beni staggiati, non visionate direttamente dallo scrivente CTU ma citate in atti di compravendita che hanno interessato immobili ubicati nello stesso compendio edilizio (N.d.R. LOTTO 10)
- Certificato di collaudo Prot. 18021 del 08-11-2010
 - Certificato di Prevenzione Incendi prot.0001788 in data 12 febbraio 2010 dal Ministero dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Massa Carrara per l'autorimessa è stato rilasciato (citato nell'atto di compravendita Notaio Meucci del 22/09/2011 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8501);

Inoltre relativamente alle unità immobiliari attualmente demolite ma originariamente sovrastanti l'area del comparto 47R (una cui porzione risulta occupata dall'intero fabbricato censito con il mapp.967 ove risultano ubicati i beni staggiati), lo scrivente precisa che:

- l'opera di costruzione risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;
- per le opere di ampliamento di quanto originariamente esistente sono state rilasciate dal Comune di Montignoso i seguenti titoli: Concessione Edilizia n.142 in data 8 agosto 1979 e successiva variante in corso d'opera n.198 in data 10 luglio 1980;
- per le opere eseguite in difformità rispetto alle concessioni sopra citate è stata rilasciata dal Comune di Montignoso Concessione Edilizia in sanatoria n.1282 in data 16 gennaio 1997;
- le opere di demolizione parziale sono state eseguite in forza di D.I.A. presentate al Comune di Montignoso in data 21 aprile 2000 n.5940, in data 16 luglio 2003 n.7386 ed in data 27 novembre 2003 n.7534;
- le opere di scavo e movimento terra sono state eseguite in forza di D.I.A. presentata al Comune di Montignoso in data 2 agosto 2005 n.8212.

(cfr. - Atto di compravendita Marvasio RP 5225-2011- rep 9763 - sub 140 mapp. 967)



7.1 Conformità edilizia:**Uffici e studi privati [A10]**

Note sulla conformità edilizia: **Gli immobili che compongono il LOTTO 15 risultano conformi dal punto di vista edilizio.**

Note generali sulla conformità: L'immobile in cui risulta ubicato il compendio immobiliare staggito, è stato realizzato in forza dei titoli edilizi rilasciati (Permesso di Costruire n. 2433 del 22-09-2005, successiva Variante di cui al Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 e D.I.A. n. 10283 del 15-09-2010). Tuttavia, lo scrivente CTU ritiene precipuo evidenziare che dal CDU n. 325/6.2 rilasciato in data 09/01/2023, si rileva l'esistenza sull'immobile del vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/04 art. 142, com. 1 lett. c) – ex L. 431/85 - Area di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua, ma che, di contro, nessuna Autorizzazione Paesaggistica risulta rilasciata per il medesimo immobile nel suo complesso (ivi comprese, dunque, le porzioni dello stesso oggetto della presente Procedura esecutiva).

Al riguardo, perciò, lo scrivente CTU non può che sottolineare come l'intero compendio immobiliare realizzato con i titoli edilizi di cui sopra, risulti carente di Autorizzazione Paesaggistica, e come, conseguentemente, allo stato attuale delle cose e della normativa vigente, per gli immobili oggetto della presente Procedura non possano che ipotizzarsi assentibili unicamente gli interventi edilizi che, appunto, non abbiano rilevanza paesaggistica. Fra questi ultimi, in generale, vi ricadono gli interventi relativi ad opere interne, e, più specificatamente, quelli elencati nell'allegato A del D.P.R. n. 31 del 2017 ("INTERVENTI ED OPERE IN AREE VINCOLATE ESCLUSI DALL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA") a cui si rimanda integralmente per le più opportune valutazioni.

Sul punto, infine, merita anche evidenziare come detta problematica risulti ben nota ai funzionari dei competenti Uffici del Comune di Montignoso (Ente, si ricorda, che ha rilasciato sia i sopracitati titoli edilizi che l'agibilità per l'intero compendio realizzato), e come la stessa abbia ragionevolmente trovato origine dall'errata cartografia ufficiale, utilizzabile ed utilizzata (anche dallo stesso Comune di Montignoso) all'epoca del proposto intervento. Detta cartografia, infatti, non rappresentava in sé stessa (erroneamente) la fascia di rispetto del vincolo Galasso attorno al limitrofo Fosso Ginese (cfr. Allegato 7.3). Circo- stanza quest'ultima che, a personale parere dello scrivente, sta alla base sia degli avviati tentativi promossi dallo stesso Comune di Montignoso nei confronti degli altri Enti sovraordinati per "risolvere" tale criticità (verbalmente riferiti allo scrivente CTU in sede dei vari incontri resisi necessari), che delle già avvenute vendite di altri immobili facenti parte del medesimo compendio immobiliare, per quanto non oggetto della presente Procedura esecutiva.

7.2 Conformità urbanistica:**Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano Strutturale approvato con Delibera del C.C. n. 3 del 5/2/2019 e successiva Delibera del C.C. 26 del 09/06/2021; Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del C.C. n. 65 del 29/07/1999 e
Zona omogenea:	Zona D: Zone a destinazione mista industriale/commerciale
Norme tecniche di attuazione:	Comparto 47R
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Piano Operativo adottato con Delibera del C.C. n. 32 del 07/08/2020 e modificato a seguito



	dell'approvazione delle controdeduzioni avvenuta con Delibera del C.C. n. 27 del 09/06/2021 e successiva Deli
Zona omogenea:	D2 (Zona Omogenea D)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 "Tessuto produttivo a destinazione mista - D2 (Zona Omogenea D)"
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	Stipulata il 08/09/2005 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 1859 trascritta il 06/10/2005 R.P. 6737/R.G. 10805
Obblighi derivanti:	cfr. paragrafo 4
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Cfr. CDU n. 325/6.2 rilasciato in data 09/01/2023

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: Gli immobili che compongono il LOTTO 15 risultano conformi dal punto di vista urbanistico

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **Immobili mapp. 967 subalterni 27, 87 e 88**

Il Lotto 15 in esame è ubicato nel blocco "C" posto a levante del compendio ed è costituito da un'unità immobiliare posta a piano primo censita con il sub 27, e due posti auto ubicati nell'autorimessa interrata. L'immobile a piano primo, a cui si accede da piano terra tramite il vano scala e disimpegno condominiale, è composto da ingresso, due locali ad uso ufficio, un servizio igienico (con bidet e wc) dotato di antibagno (con lavabo) e un terrazzo in cui risulta collocata la pompa di calore per la climatizzazione degli ambienti. Una scala a chiocciola autoportante (con struttura in elementi metallici e lignei) consente di raggiungere il sottotetto costituito da un unico locale indiviso, dotato di lucernario e finestre scorrevoli poste sul lato con altezza inferiore (Nord-Est) e, analogamente al piano inferiore, provvisto di splitter interni per la climatizzazione del locale.

I posti auto censiti con i subalterni 87 e 88 (individuati sul posto rispettivamente con i numeri 81 e 80) sono dotati di archetti anti sosta, e risultano ubicati nell'autorimessa interrata (dotata di pavimento in cls "elicoterato") accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "C", censito con il sub 138 (BCNC).

Si precisa inoltre che nel LOTTO si intende ricompresa altresì una quota di comproprietà sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni, quali per legge, uso, destinazione e regolamento di condominio.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **104,60**

È posto al piano: 1-2 (relativamente al sub 27) e S1 (relativamente ai posti auto censiti con i sub 87 e 88))

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via XXXXXXXX snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 3 (a piano primo)



L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: In generale l'immobile si presenta in uno stato di conservazione sufficiente. (cfr. All. 4 documentazione fotografica).

Si precisa che:

alla data del sopralluogo entrambi i livelli dell'immobile risultavano utilizzati come deposito, tanto che la presenza di materiale stoccato (non oggetto di pignoramento) non consentiva la possibilità di accedere al balcone.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a capanna materiale: latero-cemento condizioni: non rilevate Note: Copertura in laterizio
Solai	tipologia: di tipo prefabbricato condizioni: non rilevate
Strutture verticali	materiale: di tipo prefabbricato condizioni: non rilevate

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: non rilevata rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
---	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Note	Certificato di Prevenzione Incendi prot.0001788 rilasciato in data 12 febbraio 2010 dal Ministero dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Massa Carrara relativamente all'autorimessa (citato nell'atto di compravendita Notaio Meucci del 22/09/2011 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8501)

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Varie:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La determinazione della consistenza degli immobili è stata effettuata stimando la loro superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico di dettaglio integrato con le planimetrie catastali e le tavole relative ai titoli edilizi rilasciati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Sub 27 - Ufficio -piano primo	superf. esterna lorda	45,20	1,00	45,20
Sub 27 - Balcone - piano primo	superf. esterna lorda	6,40	0,30	1,92
Sub 27 - Ufficio - sottotetto	superf. esterna lorda	53,00	0,50	26,50
		104,60		73,62

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: D1

Tipo di destinazione: Terziaria



Tipologia: Ufficio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Accessori

Immobili mapp. 967 subalterni 27,

87 e 88 Identificato al n. Mapp. 967 sub 87 e 88 F. 16 N.C.E.U.

1. Posto auto

Posto al piano Seminterrato

Composto da n. 2 posti auto

Sviluppa una superficie complessiva di circa 41 mq complessivi mq

Destinazione urbanistica: Direzionale, commerciale

Valore a corpo: **€ 28.000,00**

Note: I posti auto censiti con i subalterni 87 e 88 (individuati sul posto rispettivamente con i numeri 81 e 80) sono dotati di archetti anti sosta, e risultano ubicati nell'autorimessa interrata (dotata di pavimento in cls "elicotterato") accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "C", censito con il sub 135 (BCNC). Si precisa che detti parcheggi pertinenziali risultano univocamente individuati sia dalla segnaletica orizzontale che dalle specifiche indicazioni numeriche apposte sul muro perimetrale. Per l'esattezza, comunque, si segnala che la linea di demarcazione tra i suddetti posti auto e la corsia di manovra (così come rilevata sui luoghi) risulta spostata verso quest'ultima di circa 30 cm (ovvero in allineamento con i pilastri presenti a tale livello interrato). Conseguentemente, la profondità dei posti auto così delineati risulterebbe maggiore di circa 30 cm rispetto a quella indicata sia nella planimetria catastale che nelle tavole del progetto autorizzato con DIA n. 10283 del 15-09-2010 (quest'ultima pari a circa 7,53 m).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato degli immobili sopra descritti, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita. La stima del "Valore complessivo intero" degli Immobili che compongono il LOTTO, è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in esame. Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché le dotazioni impiantistiche, le finiture, lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, la presenza delle relative aree di pertinenza e del garage interrato comunicante attraverso il vano scala con l'unità immobiliare posta al piano primo, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce (Periferica/COLLINA - EX CENTRO) e Microzone Catastali (n.3), e per destinazione direzionale i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Carrara;

Ufficio tecnico di Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Massa Carrara (MS);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La zona di riferimento si colloca in:

- Provincia di Massa Carrara;
- Comune di Montignoso;
- Fascia/zona: Periferica/COLLINA - EX CENTRO
- Codice di zona: D1;
- Microzona catastale n.: 3;
- Tipologia prevalente: residenziale;

Per destinazione DIREZIONALE, nel semestre 1 del 2022, si individuano per tipologia di "UFFICI", un valore di mercato minimo di €/mq 1100 e uno massimo di €/mq 1800 (valore medio €/mq 1450);

Tutti i valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato conservativo NORMALE degli immobili. Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato per gli Immobili di cui al presente LOTTO 15 quello di seguito indicato: €/mq 2000;

Altre fonti di informazione: Siti internet, studi tecnici e notarili di zona.

8.3 Valutazione corpi:

Immobili mapp. 967 subalterni 27, 87 e 88. Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 147.240,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sub 27 - Ufficio -piano primo	45,20	€ 2.000,00	€ 90.400,00
Sub 27 - Balcone -piano primo	1,92	€ 2.000,00	€ 3.840,00
Sub 27 - Ufficio - sotto-tetto	26,50	€ 2.000,00	€ 53.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 147.240,00
Valore corpo			€ 147.240,00
Valore Accessori			€ 28.000,00
Valore complessivo intero			€ 175.240,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 175.240,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Immobili mapp. 967 subalterni 27, 87 e 88	Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto	73,62	€ 175.240,00	€ 175.240,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 26.286,00



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Quota parte delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita - Cfr. Paragrafo 5 € 62,83

Quota parte delle indennità pregresse di occupazione senza titolo delle aree demaniali e dell'imposta regionale sulle concessioni - Cfr. Paragrafo 5 € 207,04

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

- Immobili mapp. 967 subalterni 27, 87 e 88

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- Immobili mapp. 967 subalterni 27, 87 e 88

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 62,83

Come illustrato nella tabella di cui all'Allegato 16 (a cui si rimanda integralmente) relativamente agli immobili che compongono il Lotto 15, il residuo da pagare per le annualità 2021 e 2022 è pari a 62,83 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 148.684,13

Arr. € 149.000,00



Lotto: 16 - mapp. 967 subalterni 29, 98 e 99

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Immobili mapp. 967 subalterni 29, 98 e 99.

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: XXXXXXXX, XXXXXXXX

Note: Ufficio disposto a piano primo e secondo (sub 29), e n. 3 posti auto pertinenziali ubicati nell'autorimessa interrata (sub. 98 e 99)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio 16, particella 967, subalterno 29, indirizzo XXXXXXXX, piano 1-2, comune Montignoso, categoria A/10, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 106 mq, rendita € 1869,57

Derivante da STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Gli Immobili censiti al NCEU nel Foglio 16 mappale 967 tutti i subalterni oggetto della procedura derivano dagli immobili censiti come di seguito precisato:

Foglio 16 Particella 371 Subalterno 3 – unità soppressa a seguito della pratica di VARIAZIONE del 02/11/2010 Prot. n. MS0111620 in atti dal 02/11/2010 con causale DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE (n. 8902.1/2010) (Cfr. All. 2 visure – visura Mapp. 967 sub 12);

Foglio 16 Particella 371 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 371 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 372 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 372 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 598 unità soppressa a seguito della pratica di VARIAZIONE del 02/05/2006 Prot. n. MS0026069 in atti dal 02/05/2006 con causale DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1966.1/2006) (Cfr. All. 2 visure – visura Mapp. 371 sub 3).

Gli immobili censiti al NCEU al Foglio 16 mappale 967 tutti i subalterni oggetto della procedura sono stati costruiti sull'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 16 mappale 967.

L'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 16 mappale 967 deriva dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009.

Si precisa inoltre che:

- il terreno censito al Foglio 16 mappale 730 deriva dal mappale 703;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 957 deriva dal mappale 101 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 958 deriva dal mappale 1181 Foglio 17, ex mappale 985 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 959 deriva dal mappale 1183 Foglio 17, ex mappale 985 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 961 deriva dal mappale 1187 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 962 deriva dal mappale 1192 Foglio 17; ex mappale 983 Foglio 17, già mappale 567 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 963 deriva dal mappale 729 Foglio 16; ex particella Foglio 16b mappale 703;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 965 deriva dal mappale 960 Foglio 16, ex mappale 1185 Foglio 17;
- Il mappale 371 del Foglio 16 deriva dal frazionamento e fusione dell'originario mappale 371 e dei mappali 823 (già 731/a), 372, 812 (già 598/n), 819 (già 349/c) 822(già 351/c) in forza di frazionamento approvato in data 22/09/2005, protocollo n. MS0048923;



- i mappali 729, 730 e 731 del Foglio 16 derivano dal mappale 703, in forza di frazionamento in data 4/08/2005 n. 44121.1/2005, in atti dal 4/05/2005, prot. n. MS0044121;
- i mappali 1181, 1183 e 1185 del Foglio 17 derivano dal mappale 985 in forza di frazionamento in data 4/08/2005 n. 44130.1/2005 in atti dal 4/08/2005, prot. MS0044130;
- Il mappale 1192 del Foglio 17 deriva dal mappale 983 in forza del frazionamento in data 19/09/2005 n. 52949.1/2005 in atti dal 19/09/2005 prot. n. 52949.1/2005 in atti dal 19/09/2005 prot. n. MS0052949. (Cfr. All. 10 – Certificazione notarile).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest sub 28 (immobile di altra proprietà), lato Nord-Est e Sud-Est aria su corte comune, lato Sud-Ovest parte sub 30 (immobile stessa proprietà, LOTTO 17) e parte corridoio censito al sub 138 (Bene Comune Non Censibile ai sub da 22 e 36)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio 16, particella 967, subalterno 98, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 21, superficie 21, rendita € 50,97

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest, sub 99 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 16), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 97 (posto auto stessa proprietà, LOTTO 21) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio 16, particella 967, subalterno 99, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 21, superficie 21, rendita € 50,97

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest, sub 100 (posto auto stessa proprietà, LOTTO 11), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 98 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 16) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva una generale corrispondenza fra gli ingombri plano-altimetrici dell'Immobile censito con il sub 29 e la relativa planimetria catastale. Tuttavia si precisa che, nella planimetria del piano sottotetto, il balcone risulta rappresentato con profondità maggiore (circa 45 cm in eccesso) rispetto a quella effettivamente rilevata. Tale difformità è frutto di un mero errore grafico confermato anche dall'esame delle tavole di progetto a corredo della Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010. Il balcone risulta infatti correttamente rappresentato nel prospetto (tavola 4/4 progetto) mentre nella pianta (tavola 3/4 progetto), ad una corretta indicazione della superficie del balcone, non corrisponde l'esatta rappresentazione grafica. Pertanto lo scrivente ritiene sia corretto redigere una nuova planimetria catastale al fine di correggere tale errore.

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DOCFA per esatta rappresentazione grafica

Pratica Docfa sub 29: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Note sulla conformità catastale: **Gli immobili che compongono il LOTTO 16 risultano conformi catastalmente.**

I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.



1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare pignorato si colloca nell'area denominata ex Tassara (dalla denominazione della Cava dismessa dalla quale si estraeva materiale inerte per edilizia), in quella striscia di territorio racchiusa tra la Strada Statale S1 Aurelia a Sud-Ovest, la fascia collinare a Nord-Est e l'alveo del Fosso Ginese, che lambisce l'area lungo il suo perimetro Nord Ovest e Sud Ovest (parallelamente alla viabilità pubblica). I beni staggiti fanno parte del comparto edificatorio denominato "47R" a destinazione mista produttiva, espositiva, commerciale – direzionale e costituiscono la quasi totalità del Lotto n. 10 (di cui al P.O.C. approvato in data 23/07/2003 con delibera n. 201 e successiva variante) realizzato nell'ambito dell'intervento edilizio autorizzato con P.d.C. n 2433 del 22/09/2005. Il compendio staggito, a destinazione commerciale e direzionale, è collocato in fregio alla viabilità pubblica ed è composto da tre corpi di fabbrica denominati A, B e C sviluppati su quattro livelli di cui tre fuori terra, con un'ampia corte comune caratterizzata da aree a parcheggio realizzate con blocchetti in cls prefabbricati marciapiedi e scale pavimentati in klinker che consentono l'accesso al fabbricato. A piano terra, rialzato di circa 0.90 m rispetto al piano di campagna, si collocano i beni a destinazione commerciale (attualmente sono individuabili n. 5 attività), al piano superiore si sviluppano gli uffici e a quello interrato è presente l'autorimessa, realizzata ai sensi della L. 122 del 1989 come meglio di seguito descritto. Il blocco C (posto ad Est) è composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 15 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dalle pertinenze esterne, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari ognuna dotata di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. Il blocco B centrale è il più piccolo ed è anch'esso composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 8 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Analogamente al blocco C ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dal marciapiede perimetrale al fabbricato, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari dotate di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. Il blocco A, posto nell'estremità Ovest presenta caratteristiche distributive e dimensionali analoghe a quelle del blocco C (ad esso speculare). Anch'esso a piano terra è caratterizzato da locali a destinazione commerciale mentre a piano primo, al quale si accede mediante atrio comune con relativo vano scala e ascensore, le previste unità immobiliari destinate ad ufficio autorizzate e raggiungibili mediante disimpegno di collegamento, ad oggi risultano ancora allo stato grezzo. Le stesse risultano infatti ancora carenti di finiture ed impianti tanto da non consentirne l'accatastamento definitivo. Ad oggi risultano presenti esclusivamente le pareti di separazione tra le singole unità e quelle che, al loro interno, definiscono i servizi igienici. Mancando anche le scale di collegamento ai rispettivi sottotetti gli stessi, attualmente non risultano accessibili.

Ogni unità immobiliare finita risulta indipendente sia dal punto di vista funzionale che impiantistico, infatti ognuna di esse risulta dotata di autonomo impianto di climatizzazione con pompa di calore elettrica. Dai tre vani scala si può raggiungere direttamente l'autorimessa interrata che si sviluppa sotto il sedime del fabbricato e del marciapiede rialzato di pertinenza e che risulta composta da n. 95 posti auto (87 dei quali compresi tra gli immobili staggiti) raggiungibili da una corsia di manovra larga circa 7 m e a cui si accede tramite due rampe carrabili poste sui 2 lati corti opposti del fabbricato e che consentono di raggiungere l'area di manovra comune esterna, posta al livello superiore (quota strada). Attualmente i varchi di accesso a tale livello risultano sbarrati da pannelli in legno e pertanto sono inutilizzabili.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi buoni.



Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Marina di Massa, Carrara, Forte dei Marmi, Pietrasanta.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, litorale marino, cave di marmo, colline del Candia.

Attrazioni storiche: Centri storici di Carrara e Massa, Museo civico del Marmo a Carrara, castello Malaspina a Massa, castello Aghinolfi di Montignoso.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A12 - Svincolo Autostradale Massa 10 km,
Linea ferroviaria con stazione Massa centro 4 km,
Trasporto pubblico linea bus 0 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Durante il primo accesso agli immobili, avvenuto in data 13/02/2020 alla presenza del Custode Giudiziario Dott. Roberto SERAFINI, il Dott. XXXXXXX amministratore della Società .XXXXXXX, residente in Massa (MS) Via XXXXXX n. 8 con C.F. XXXXXXX ha dichiarato e sottoscritto nel relativo verbale che: "alcuni immobili risultano locati a terzi e l'amministratore Dott. XXXXXXX dichiara che fornirà copia di tutti i contratti locativi. Lo stesso amministratore sottolinea che la maggior parte delle unità risultano libere e non locate." Lo scrivente C.T.U. ritiene utile precisare che, a seguito di formale richiesta presentata con Prot. 602 del 05-01-2023 presso l'Agenzia delle Entrate, con cui si richiedeva l'esistenza di contratti di affitto sui beni oggetto della presente procedura, lo stesso Ente con comunicazione ricevuta il 10/02/2023 a mezzo P.E.C. precisava che relativamente ai beni che costituiscono il presente Lotto 16 non risultavano contratti di locazione registrati. Ciò premesso, lo scrivente può affermare che i beni che costituiscono il Lotto 16, ovvero i subalterni 29, 98 e 99, risultano liberi e lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo dava conferma di ciò, precisando inoltre che gli oggetti e arredi presenti nel locale non risultano oggetto di pignoramento. (cfr. Allegati 4 e 11)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- **Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;**

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 08/05/2008 ai nn. 7948/1803; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 23/05/2008 ai nn. **R.G.5500/R.P.3632;**

La sopradescritta formalità ovvero ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato il 08-05-2008 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 23-05-2008 R.P. 3632/R.G.



5500 sui beni di seguito elencati ubicati in Via XXXXXXX e censiti nel N.C.E.U.:

Unità negoziale 1

- 1) F. 16, mapp. 598 sub 2, fabbricato;

Unità negoziale 2

- 1) F. 16, mapp. 860 fabbricato in corso di costruzione;
- 2) F. 16, mapp. 831, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 3) F. 16, mapp. 832, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 4) F. 16, mapp. 858, sub 1, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 5) F. 16, mapp. 858, sub 2, mapp. 859, sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 6) F. 16, mapp. 862, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 7) F. 16, mapp. 836, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 8) F. 16, mapp. 840, sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 9) F. 16, mapp. 841, sub 1, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 10) F. 16, mapp. 888, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 11) F. 16, mapp. 844, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 12) F. 12, mapp. 325, F16 mapp. 868, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 13) F. 12, mapp. 324, F16 mapp. 865, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 14) F. 12, mapp. 322, F. 12, mapp. 323, F16 mapp. 864, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 15) N.C.T. F. 12, mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare

Unità negoziale 3

- 1) F. 16, mapp. 871 sub 2 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 4

- 1) F. 16, mapp. 845, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 846, EU - ENTE URBANO, consistenza //;

Unità negoziale 5

- 1) F. 16, mapp. 852, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 851, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 870 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 4) N.C.T. F. 12, mapp. 320, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare

Unità negoziale 6

- 1) F. 16, mapp. 371 SUB 3, FABBRICATO, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 729, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 77 are;
- 4) N.C.T. F. 16, mapp. 730, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 82 are;
- 5) N.C.T. F. 17, mapp. 1183, TERRENO, consistenza 2 ettari 84 are;
- 6) N.C.T. F. 17, mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 ettari 37 are;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 8) N.C.T. F. 17, mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 ettari 11 are;

Unità negoziale 7

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 839 sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 842, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 887, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 8

- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 834, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
- 4) N.C.T. F. 16, mapp. 861, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;



Unità negoziale 9

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 866, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 850, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 10

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 863, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 838, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 11

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 869, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 relativamente alle unità negoziali n. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, e per l'intero diritto di proprietà superficaria 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 3, contro i seguenti soggetti:

Soggetto n. 1: XXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Soggetto n. 2: XXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Soggetto n. 3: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 4: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX - Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3;

Soggetto n. 5: XXXXXXX. Sede CARRARA (MS) Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 10 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 6: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX - Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2;

Soggetto n. 7: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 -

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 -

Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/3 -

Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 09/05/2008 ai nn. 7948/1803; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 30/06/2008 ai nn. **R.G.6974/R.P.4612;**

La sopradescritta formalità ovvero ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato il 09-05-2008 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 23-05-2008 R.P. 3632/R.G. 5500 (sui medesimi beni e soggetti a favore e contro) *“a rettifica della precedente nota di trascrizione (ovvero del 23/05/2008 - Registro Particolare 3632 Registro Generale 5500) nella quale è stata erroneamente indicata la data (n.d.r. 08-05-2008 anziché la data corretta 09-05-2008) dell'atto cui si riferisce il numero di repertorio, fermi ed integri rimanendo tutti gli altri patti e condizioni contenuti nell'atto in oggetto”*. (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

- Descrizione onere: 1 - CONVENZIONE EDILIZIA; A rogito di Notaio MARVASO Marco in



Seravezza (LU) in data 08/09/2005 ai nn. 1859; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 06/10/2005 ai nn. **R.G.10805/R.P.6737**;

La sopradescritta formalità ovvero CONVENZIONE EDILIZIA stipulata il 08/09/2005 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 1859 risulta trascritta il 06/10/2005 R.P. 6737/R.G. 10805 sui beni di seguito elencati ubicati in XXXXXXX internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, 372, 598/P, 349, 350, 351, 703/P, FOGLIO. 17 mappali 983, 985, 101, Foglio 12 mappali 82/P, 83/P, 138/P, a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 contro i seguenti soggetti: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: MODIFICA A CONVENZIONE;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 27/10/2009 ai nn. 8764/2344; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **26/11/2009** ai nn. **RG 12170/RP 8435**;

La sopradescritta formalità ovvero MODIFICA A CONVENZIONE stipulato il 27-10-2009 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 26-11-2009 R.P. 8435/R.G. 12170 sui beni di seguito elencati ubicati in XXXXXXX internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.E.U.:

Unità negoziale 1

- 1) F. 16, mapp. 844, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 888, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 840, sub 2, e, mapp. 841, sub 2, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza //;

Unità negoziale 2

- 1) F. 16, mapp. 325, F16 mapp. 867 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 3

- 1) F. 16, mapp. 813, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 814, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 815, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 4) F. 16, mapp. 816, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 5) F. 16, mapp. 826, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 6) F. 16, mapp. 598, F2 - UNITÀ COLLABENTI, consistenza //;
- 7) F. 16, mapp. 832, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 8) F. 16, mapp. 867 sub 1, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 9) F. 16, mapp. 858 sub 2, e mapp. 858 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 10) F. 16, mapp. 810, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 11) F. 16, mapp. 865, sub 1, e f. 12 mapp. 324, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 12) N.C.T. F17, mapp. 1184, TERRENO, consistenza 1 are 9 centiare;
- 13) N.C.T. F12, mapp. 304, TERRENO, consistenza 50 centiare;
- 14) N.C.T. F12, mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare;

Unità negoziale 4

- 1) F. 16, mapp. 845, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 846, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 5

- 1) F. 16, mapp. 371 sub 3, F2 - UNITÀ COLLABENTI, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 729, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 77 are;
- 4) N.C.T. F. 16, mapp. 730, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 82 are;



- 5) N.C.T. F. 17, mapp. 1183, TERRENO, consistenza 2 ettari 84 are;
 - 6) N.C.T. F. 17, mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 ettari 37 are;
 - 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
 - 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
 - 8) N.C.T. F. 17, mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 ettari 11 are;
- Unità negoziale 6
- 1) F. 16, mapp. 869, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- Unità negoziale 7
- 1) F. 16, mapp. 851, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
 - 2) F. 16, mapp. 852, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
 - 3) F. 16, mapp. 870, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 4) F. 17, mapp. 1194, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare;
 - 5) F. 12, mapp. 320, TERRENO, consistenza 6 are 66 centiare
- Unità negoziale 8
- 1) F. 16, mapp. 860, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza //;
 - 2) F. 16, mapp. 858, sub 1, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
 - 3) F. 16, mapp. 831, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- Unità negoziale 9
- 1) F. 16, mapp. 871 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza //;
- Unità negoziale 10
- 1) F. 16, mapp. 834, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
 - 2) F. 16, mapp. 861 sub 1, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
 - 3) F. 16, mapp. 861 sub 9, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2,5 vani;
 - 4) F. 16, mapp. 861 sub 10, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
 - 5) F. 16, mapp. 861 sub 11, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
 - 6) F. 16, mapp. 861 sub 12, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 4 vani;
 - 7) F. 16, mapp. 861 sub 13, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 4 vani;
 - 8) F. 16, mapp. 861 sub 14, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
 - 9) F. 16, mapp. 861 sub 15, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
 - 10) F. 16, mapp. 861 sub 16, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2,5 vani;
- Unità negoziale 11
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 19, E - ENTE COMUNE, consistenza //;
- Unità negoziale 12
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 21, C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 18 mq;
 - 2) F. 16, mapp. 861 sub 22, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 154 mq;
 - 3) F. 16, mapp. 861 sub 23, E - ENTE COMUNE, consistenza //;
- Unità negoziale 13
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 20, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 18 mq;
- Unità negoziale 14
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 18, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 18 mq;
- Unità negoziale 15
- 1) F. 16, mapp. 862, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 2) F. 16, mapp. 836, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- Unità negoziale 16
- 1) F. 16, mapp. 863, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 2) F. 16, mapp. 838, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- Unità negoziale 17
- 1) F. 16, mapp. 842, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
 - 2) F. 16, mapp. 887, F1 - AREA URBANA, consistenza //;



- 3) F. 16, mapp. 839, sub 2, e, mapp. 841, sub 2, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza //;

Unità negoziale 18

- 1) F. 16, mapp. 850, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
 2) F. 16, mapp. 866 sub 2 C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 30 mq //;
 3) F. 16, mapp. 866 sub 3 D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 158 mq //;
 4) F. 16, mapp. 866 sub 2, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 158 mq //;

Unità negoziale 19

- 1) F. 16, mapp. 866 sub 4, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 20

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 4 D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
 2) F. 16, mapp. 861 sub 17, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 30 mq //;

Unità negoziale 21

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 6, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 22

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 6, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 23

- 1) F. 12, mapp. 322 e 323, F. 16, mapp. 864, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza;
 2) F. 16, mapp. 868, F. 12, mapp. 325, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 relativamente alle unità negoziali n. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 2, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 23, 1, 11, 19, 21 e 22, e per l'intero diritto di proprietà superficaria 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 9, contro i seguenti soggetti:

Soggetto n. 7: XXXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXXX:

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;

Soggetto n. 2: XXXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXXX:

- Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 3: XXXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2

Soggetto n. 4: XXXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1

Soggetto n. 5: XXXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.10 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n.11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;
- Relativamente all'unità negoziale n.21 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;
- Relativamente all'unità negoziale n.22 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;

Soggetto n. 6: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 12 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO
- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 7: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 13 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO



- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO
Soggetto n. 8: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX
- Relativamente all'unità negoziale n. 14 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO
- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO
Soggetto n. 9: XXXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXXX
- Relativamente all'unità negoziale n.15 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
Soggetto n. 10: XXXXXXXX. Sede CARRARA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX
- Relativamente all'unità negoziale n.16 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
Soggetto n. 11: XXXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXXX
- Relativamente all'unità negoziale n.17 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
Soggetto n. 12: XXXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX
- Relativamente all'unità negoziale n.18 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n.19 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di -;
- Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;
Soggetto n. 13: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX
- Relativamente all'unità negoziale n. 20 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI
- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI
- Relativamente all'unità negoziale n. 21 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI
Soggetto n. 14: XXXXXXXX. Sede SIENA (SI) Codice fiscale XXXXXXXX
- Relativamente all'unità negoziale n.23 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n.7 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;
- Relativamente all'unità negoziale n.2 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
Soggetto n. 15: XXXXXXXX. Sede BOLOGNA (BO) Codice fiscale XXXXXXXX
- Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: 1) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7589/1579; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. **R.G.13326/R.P.8256;**

La sopradescritta formalità ovvero COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO stipulata il 05/11/2007 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 7589/1579 risulta trascritta il 09/11/2007 R.P. 8256/R.G. 13326 sui beni di seguito elencati ubicati internamente alla XXXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, N.C.E.U. (fondo servente) Foglio 16 mappali 598 sub 2, 831, 832, 836, 838, 842, 843, 844, 845, 846, 850, 851, 852, 860, 863, 839, 840, 841, 864 graffato ai mappali 322 Foglio 12, e 323 Foglio 12, Foglio 16 mappale 865 graffato al mappale 324 Foglio 12, Foglio 16 mappale 866, 867 sub 1, 867 sub 2, 869, Foglio 16 mappale 868 graffato al mappale 325 Foglio 12, Foglio 16 mappali 858 sub 1, 858 sub 2 graffato al mappale 859 sub 2, Foglio 16 mappale 870, 862, 810, 871 sub 2, N.C.T. Foglio 11 mappali 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 320 (fondi dominanti) a favore di XXXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXXX e di XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX per il diritto servitù di passaggio pedonale e carrabile contro XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.



- **Descrizione onere: 2) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;** A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7589/1579; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. R.G.13327/R.P.8257; La sopradescritta formalità ovvero COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO stipulata il 05/11/2007 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 7589/1579 risulta trascritta il 09/11/2007 R.P. 8257/R.G. 13327 sui beni di seguito elencati ubicati internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, N.C.E.U. (fondo servente) Foglio 16 mappali 831, 834, 861, 598 sub 2, 831, 832, 836, 838, 842, 843, 844, 845, 846, 850, 851, 852, 860, 863, 839, 840, 841 sub 1, 864, graffata con le particelle 322 e 323 del foglio 12, Foglio 16 mappale 865, graffata con la particella 324 del foglio 12, Foglio 16 mappale 866, 867 sub 1, 867 sub 2, 869, Foglio 16 mappale 868, graffato con la mappale 325 del foglio 12, 858 sub 1, 858, subalterno 2, graffato con la mappale 859, subalterno 2, mappale 870, 862, 810, 871 sub 2, N.C.T. Foglio 12 mappali 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 320 (fondi dominanti), a favore di XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX e di XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto servitù di passaggio tubazioni interrato contro XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

4.2Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

1) **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXX contro, XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) C.F. XXXXXXX;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 12/10/2006 ai nn. 6693/1023; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 20/10/2006 ai nn. **R.G.13558/R.P.2555;**

Note:

Ipoteca in favore di XXXXXXX, con sede in Lucca (LU), C.F. XXXXXXX, domicilio ipotecario eletto XXXXXXX, contro XXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di Montignoso (MS) in XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato;
- 2) mapp. 598 sub 1, fabbricato;
- 3) mapp. 808, fabbricato;

e nel N.C.T. al Foglio 16:

- 4) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 5) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;
- 6) mapp. 598, EU - ENTE URBANO, consistenza 29 are 32 centiare;
- 7) mapp. 802, EU - ENTE URBANO, consistenza 68 centiare;
- 8) mapp. 803, EU - ENTE URBANO, consistenza 63 are 23 centiare;
- 9) mapp. 804, EU - ENTE URBANO, consistenza 8 are;
- 10) mapp. 805, EU - ENTE URBANO, consistenza 75 are 38 centiare;
- 11) mapp. 806, EU - ENTE URBANO, consistenza 30 are 2 centiare;
- 12) mapp. 807, EU - ENTE URBANO, consistenza 13 are 67 centiare;
- 13) mapp. 808, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 13 are 95 centiare;
- 14) mapp. 809, EU - ENTE URBANO, consistenza 11 are 67 centiare;
- 15) mapp. 810, EU - ENTE URBANO, consistenza 25 centiare;
- 16) mapp. 811, EU - ENTE URBANO, consistenza 6 are 46 centiare;
- 17) mapp. 813, EU - ENTE URBANO, consistenza 9 centiare;
- 18) mapp. 814, EU - ENTE URBANO, consistenza 2 centiare;
- 19) mapp. 815, EU - ENTE URBANO, consistenza 5 centiare;
- 20) mapp. 816, EU - ENTE URBANO, consistenza 16 centiare;



21) mapp. 826, TERRENO, consistenza 1 are 99 centiare;

al Foglio 17:

- 22) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 23) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 24) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 25) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;
- 26) mapp. 1182, TERRENO, consistenza 64 centiare;
- 27) mapp. 1184, TERRENO, consistenza 1 are 9 centiare;
- 28) mapp. 1186, TERRENO, consistenza 2 are 49 centiare;
- 29) mapp. 1193, TERRENO, consistenza 5 are 68 centiare;
- 30) mapp. 1194, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare;

al Foglio 12:

- 31) mapp. 301, TERRENO, consistenza 7 are 30 centiare;
- 32) mapp. 302, TERRENO, consistenza 4 are;
- 33) mapp. 303, TERRENO, consistenza 16 are 93 centiare;
- 34) mapp. 304, TERRENO, consistenza 50 centiare;
- 35) mapp. 305, TERRENO, consistenza 4 ettari 50 are;
- 36) mapp. 306, TERRENO, consistenza 2 are 30 centiare;
- 37) mapp. 307, TERRENO, consistenza 3 are 80 centiare;
- 38) mapp. 308, TERRENO, consistenza 14 are 24 centiare;
- 39) mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare;
- 40) mapp. 310, TERRENO, consistenza 3 ettari 42 are 60 centiare;
- 41) mapp. 311, TERRENO, consistenza 9 centiare;
- 42) mapp. 312, TERRENO, consistenza 19 are 95 centiare;
- 43) mapp. 313, TERRENO, consistenza 1 centiare;

dai quali traggono origine i beni oggetto della procedura individuati nei Lotti da 1 a 23.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00, importo capitale: € 7.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.864%, durata 13 anni (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

A margine della sopracitata iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

1a) con ANNOTAZIONE presentata il 24/01/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 160 Registro generale n. 971 mediante atto dal Notaio VILLARI Marzio in Seravezza (LU) del 19/09/2007 n. rep 47787/9442, vengono liberati dalla sopracitata formalità Numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006 i seguenti beni censiti al NCEU al F, 16 mapp. 861 Fabbricato in corso di costruzione e mapp 834 ente urbano. Valore degli immobili liberati € 640.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1b) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro Particolare 297 Registro Generale 1634, mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007 n. rep. 7588/1578, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) internamente alla XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato in corso di costruzione; e nel N.C.T. al Foglio 16:
 - 2) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
 - 3) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;
- al Foglio 17:
- 4) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
 - 5) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
 - 6) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
 - 7) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;

Valore degli immobili liberati € 3.500.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)



- 1c) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 298 Registro generale n. 1635 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007 n. rep. 7591/1581, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX e ivi censito nel N.C.E.U., F. 16 mappali 863 (fabbricato in corso di costruzione) e 838 (ente urbano). Valore degli immobili liberati € 493.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)
- 1d) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 299 Registro generale n. 1636 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/11/2007 n. rep. 7594/1584, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 869 (fabbricato in corso di costruzione) e 870 (fabbricato in corso di costruzione), 852 (ente urbano) e nel N.C.T., F. 16 mappali 851, 1194 e 320. Valore degli immobili liberati € 471.500,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);
- 1e) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 300 Registro generale n. 1637 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/11/2007 n. rep. 7597/1587, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 866 (fabbricato in corso di costruzione), 850 (ente urbano), 845 (ente urbano), 846 (ente urbano), Valore degli immobili liberati € 570.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)
- 1f) con ANNOTAZIONE presentata il 08/07/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1032 Registro generale n. 7273 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 21/02/2008 n. rep. 7819/1720, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 839 (fabbricato in corso di costruzione), 842 (ente urbano) e 887 (ente urbano). Valore degli immobili liberati € 610.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)
- 1g) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1716 Registro generale n. 12958 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2008 n. rep. 8099/1898, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 598 sub 2, 807, 813, 814, 815, 816, 826, 810, 871 sub 1, 867 sub 1, 803, 806, 809. 811, 858 sub 2 graffato al mappale 859 sub 2, 832 871 sub 2 e nel N.C.T. F.17 mappali 1184, 1182, 1186, 1193, F. 12 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 308, 306, 302, 311 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).
- 1h) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA Registro particolare n. 1717 Registro generale n. 12959 mediante atto notarile del Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2008 n. rep. 8099/1898, per frazionamento in quota (formalità di riferimento numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006):
- frazione € 2.050.000,00 (capitale € 1.025.000,00) F. 16 mappali 862, 836;
 - frazione € 620.000,00 (capitale € 310.000,00) F. 16 mappali 840, 888;
 - frazione € 1.304.000,00 (capitale € 652.000,00) F. 16 mappali 841, 844;
 - frazione € 440.134,02 (capitale € 220.067,01) F. 16 mappali 865 graffato al mappale 324 F. 12;
 - frazione € 470.000,00 (capitale € 235.000,00) F. 16 mappali 864 graffato ai



mappali 322 e 323 F. 12;

- frazione € 2.190.000,00 (capitale € 1.095.000,00) F. 16 mappale 868 graffato al mappale 325 F. 12, F. 16 mappale 867 sub 2;
- frazione € 2.000.000,00 (capitale € 1.000.000,00) F. 16 mappali 860, 831, 858 sub 1, 871 sub 2; (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

1i) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1719 Registro generale n. 12961 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 16/09/2008 n. rep. 8150/1931, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 840 sub 2, 888, 841 sub 1 e 844.

Valore degli immobili liberati € 1.924.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1l) con ANNOTAZIONE presentata il 20/01/2009 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 99 Registro generale n. 708 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 21/10/2008 n. rep. 8217/1966, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 862 e 836,

Valore degli immobili liberati € 2.050.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1m) con ANNOTAZIONE presentata il 17/02/2010 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1554 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 27/03/2009 n. rep. 8435/2111, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 12 mappale 322 graffato ai mappali 323 F. 12 e 864 F. 16, F. 16 mappali 867 sub 2 e 868, F. 12 mappale 325.

Valore degli immobili liberati € 2.660.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1n) con ANNOTAZIONE presentata il 06/08/2014 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1554 con atto del Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 07/07/2014 n. rep. 11318/4143, viene trascritto atto aggiuntivo a contratto di mutuo ipotecario/fondario numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006 a favore di XXXXXXXX con sede in LUCCA (LU), Codice fiscale XXXXXXXX e contro XXXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXXX;

1o) con ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2017 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1045 Registro generale n. 7223 a mezzo di atto giudiziario del 23/06/2017 n. rep. 302/2017 vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXXX n. 77 ivi censiti rispettivamente nel N.C.E.U. F. 16 mapp. 860 e 871 sub 2 e nel N.C.T. al F. 16 mappale 858 sub 1 e F. 16 mappale 831 (ndr. correttamente censiti al NCEU)

- ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1187 Registro generale n. 9792 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1188 Registro generale n. 9793 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 12/09/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1340 Registro generale n. 10896 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 11/10/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1677 Registro generale n. 12068 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1717 Registro generale n. 12959 per FRAZIONAMENTO IN QUOTA

INTEGRAZIONE A CERTIFICAZIONE NOTARILE



1p) con ANNOTAZIONE presentata il 08/11/2022 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 944 Registro generale n. 11324 a mezzo di atto giudiziario del 23/09/2022 n. rep. 383 vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXXX n. 77 ivi censiti rispettivamente nel N.C.E.U. F.16 mappale 845, 846, 865 graffato al mappale 324 F. 12;

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7590-1580; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. **R.G.13328/R.P.3113**; Note:

Ipoteca in favore di XXXXXXXX. con sede FIRENZE (FI) C.F. XXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto MONTIGNOSO, VIA ROMA N.77, contro XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di Montignoso (MS) internamente alla XXXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato in corso di costruzione; e nel N.C.T. al Foglio 16:
- 2) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare; al Foglio 17:
- 4) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 5) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 6) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 7) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;

dai quali traggono origine i beni oggetto della procedura.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00, importo capitale: € 7.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.95%, durata 3 anni e 25 giorni.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

Con ANNOTAZIONE presentata il 13/06/2011 Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA presso il Registro particolare n. 744 Registro generale n. 5224 è stato modificato il contratto di mutuo edilizio

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di UNEP DEL TRIBUNALE DI MASSA in data 08/03/2021 ai nn. 370/2021 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **17/03/2021** ai nn. R.G.2426/R.P.1944;

Con tale atto viene pignorato da parte di XXXXXXXX, con sede in NAPOLI (NA), C.F. XXXXXXXX il diritto di piena ed esclusiva proprietà che la Società eseguita XXXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX detiene sui beni oggetto della presente procedura ubicati nel Comune di Montignoso (MS), in XXXXXXXX e oggetto della procedura individuati nei Lotti da 1 a 23 Nella relativa nota di trascrizione si precisa che *“QUADRO A: l'atto di pignoramento immobiliare viene eseguito per un credito di euro 7.235.471,61 oltre interessi e spese. QUADRO C: XXXXXXXX, attuale titolare del credito di XXXXXXXX, elegge domicilio in Carrara (Ms), Viale XX Settembre 177/F2, presso l'Avv. XXXXXXXX. (cfr. Allegato 13 – Nota di trascrizione).*

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali



Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Cfr. Allegato 16.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 120,67. Come illustrato nella tabella di cui all'Allegato 16 (a cui si rimanda integralmente) relativamente agli immobili che compongono il Lotto 16, il residuo da pagare per le annualità 2021 e 2022 è pari a 120,67 €

Millesimi di proprietà:

sub	29	16,62;
sub	98	0,15;
sub	99	0,15

Per complessivi 16,92 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Lo scrivente precisa che una parte del resede condominiale adibita a parcheggio comune all'interno della recinzione del complesso immobiliare, insiste su un tratto del corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina" di proprietà del Demanio Idrico Statale, e che, conseguentemente, da tale occupazione derivano oneri a carico del complesso edilizio in oggetto, ovvero oneri a cui, i vari condomini del medesimo complesso, dovranno farvi fronte pro-quota secondo le relative tabelle condominiali. Ai fini di una più corretta e approfondita comprensione di quanto qui evidenziato nonché delle ulteriori possibili connesse conseguenze, si rimanda integralmente alla specifica nota prodotta al riguardo dalla Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord (a firma del Dirigente del settore, Ing. Enzo Di Carlo), allegata alla presente (cfr. Allegato 18). La necessità che la suddetta nota venga correttamente compresa e soppesata, deriva proprio dalle ulteriori importanti evidenze che dalla stessa emergono, quali:

- L'avvenuto rilascio della autorizzazione idraulica n. 472 del 14/09/2006 da parte della Provincia di Massa Carrara, con la quale venivano assentiti, in linea idraulica, i lavori aventi ad oggetto la "rettificazione e la tombinatura" del sopra richiamato corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina";
- La mancata conclusione dell'iter concessorio delle medesime opere idrauliche di cui sopra, ovvero l'attuale occupazione senza titolo delle relative aree del Demanio Idrico;
- L'entità dell'indennità annua di occupazione delle stesse (quantificate pari a circa € 4.200,00 dalla stessa Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord, nell'ambito delle proprie preliminari valutazioni);
- La ragionevole prossima attivazione dei necessari e conseguenti provvedimenti di polizia idraulica (sanzioni e richiesta di ripristino dello stato dei luoghi) nonché il recupero delle indennità pregresse di occupazione senza titolo, queste ultime quantificate pari a circa 23.500 € (salvo interessi e sanzioni ed ulteriori verifiche sul posto);
- Ragionevole probabilità che, a seguito di ulteriori indagini/verifiche e a conclusione di apposito iter istruttorio portati avanti dal medesimo Settore, vengano richiesti/imposti interventi che riducano la lunghezza del tratto tombato con ripristino del corso d'acqua a cielo aperto, il tutto al fine di rendere compatibile i lavori di tombinatura già svolti (ovvero legittimati con la sopra richiamata autorizzazione idraulica) con le attuali norme vigenti l'uso dell'area di che trattasi di proprietà del Demanio.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato



5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Cfr. Allegato 16

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

Titolare/Proprietario: XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **05/11/2007 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marvaso Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007, ai nn. 7589/1579; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **09/11/2007**, ai nn. **RG 13325/ RP 8255**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Soc. XXXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS), XXXXXXXX ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 371, 729, 730, Foglio 17, particelle 1183, 101, 1192, 1185, 1181, e N.C.E.U. Foglio 16 particella 371 sub 3.

Nella nota di trascrizione viene riportato che " *le unità immobiliari in oggetto sono state vendute ed acquistate a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ben noto ed accettato dalla parte acquirente, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, con tutti gli annessi, diritti, obblighi, azioni, ragioni, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti, con particolare riguardo alla servitù attiva di passaggio pedonale e carrabile, di cui all'atto a rogito di notaio carlo cardì cigoli di carrara in data 19 febbraio 1999 rep.n.24973, debitamente registrato e trascritto a massa il 23 febbraio 1999 al n.955 di formalità; atto che la parte acquirente, ha dichiarato di ben conoscere ed al quale le parti fanno pieno riferimento intendendosi qui integralmente riportato e trascritto; nonché' con la comproprietà pro-quota degli spazi ed enti di natura comune e condominiale, quali risultano determinati dalla legge.*" (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **14/10/2009 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio RICCETTI GIOVANNI in Livorno (LI), in data 14/10/2009, ai nn. 16997/10539; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **16/11/2009**, ai nn. **RG 11767/RP 8183**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato il XXXXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Soc. XXXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS), loc. La Porta ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 732 e al Foglio 17, particelle 1187, 1188 e 1189.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Nella nota di trascrizione viene riportato che " *con l'atto che qui si trascrive, alle cui pattuizioni contenute e richiamate si fa espresso riferimento, i comparenti hanno anzitutto premesso, quale parte integrante e sostanziale dell'atto medesimo:*

1) in primo luogo, i comparsi XXXXXXXX e XXXXXXXX hanno dichiarato, con riferimento alla normativa in materia di dichiarazioni sostitutive, ed in particolare a quanto previsto dagli articoli 46 e 47 del d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000, consapevoli delle responsabilità e delle sanzioni penali stabilite



dalla legge per le false attestazioni e le mendaci dichiarazioni, espressamente dichiarano:

- m) di non aver subito condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;
 - b) di non essere stati interdetti o inabilitati;
 - c) di non aver in corso procedure per nessuno di tali stati;
 - d) che l'area di cui in appresso non ricade nel pubblico demanio marittimo, né sussistono rispetto ad essa vincoli di carattere storico, artistico, archeologico o paesaggistico-ambientale, e che pertanto detta area non è sottoposta a tutela ai sensi del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al decreto legislativo 490 del 29 ottobre 1999, ora sostituito dal decreto legislativo 42 del 22 gennaio 2004 e successive modificazioni;
- 2) che l'articolo 5 bis della legge 212 del primo agosto 2003, di conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 143 del 24 giugno 2003, testualmente prevede che "le porzioni di aree appartenenti al patrimonio e al XXXXXXX, escluso il demanio marittimo, che alla data di entrata in vigore del presente decreto risultino interessate dallo sconfinamento di opere eseguite entro il 31 dicembre 2002 su fondi attigui di proprietà altrui, in forza di licenze o concessioni edilizie o altri titoli legittimanti tali opere, e comunque sia quelle divenute area di pertinenza, sia quelle interne a strumenti urbanistici vigenti, sono alienate a cura della filiale dell'Agenzia del Demanio territorialmente competente mediante vendita diretta in favore del soggetto legittimato che ne faccia richiesta";
- 3) che la norma in questione detta tempi e modalità inerenti alla detta procedura di regolarizzazione;
- 4) che lo stato è proprietario di una striscia di terreno ubicata nel comune di Montignoso (MS), e rappresentata al vigente catasto terreni del suddetto comune al foglio 16, dalla particella 732, ed al foglio 17 dalle particelle 1187, 1188 e 1189, come meglio indicato in appresso;
- 5) che tale area risulta pertinenza, in quanto inserita all'interno della recinzione di tale immobile, del complesso edilizio in corso di costruzione su di un'area rappresentata al vigente catasto terreni del Comune di Montignoso al foglio 16, particelle 371 (ente urbano, di are 66 e centiare 03, senza redditi), 729 (relitto di strada, di are 01 e centiare 77, senza redditi), 730 (relitto di strada, di are 01 e centiare 82, senza redditi), ed al foglio 17, particelle 101 (incolto produttivo di classe unica, di are 04 e centiare 37, reddito dominicale euro 0,07 e reddito agrario euro 0,02), 1181 (pascolo di classe unica, di are 02 e centiare 11, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,03), 1183 (pascolo di classe unica, di are 02 e centiare 84, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,04), 1185 (pascolo di classe unica, di are 01 e centiare 57, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,02), e 1192 (incolto produttivo di classe unica, di are 03 e centiare 57, reddito dominicale euro 0,06 e reddito agrario euro 0,02), in forza del permesso di costruire numero 2433 rilasciato dal Comune di Montignoso in data 22 settembre 2005, a seguito di richiesta del 21 novembre 2003 n.12313, pratica edilizia 7533, delle sua variante presentata il 27 gennaio 2005, protocollo generale 1308/314, pratica edilizia 8003, dell'ulteriore variante in data 30 luglio 2008 permesso di costruire numero 2665, a seguito richiesta del 27 novembre 2007 numero 17279, pratica edilizia 9145, e della proroga rilasciata dal comune di Montignoso in data 24 dicembre 2008, a seguito di richiesta del 16 settembre 2003 numero 12830;
- 6) che l'area ricade in "zona territoriale omogenea d" ai sensi del decreto ministeriale 1444/1968.
- 7) che il "XXXXXX" con sede in Montignoso e distinto dal codice fiscale XXXXXXXX, con istanza datata 23 luglio 2007, pervenuta all' ufficio di Livorno in pari data ed ivi protocollata al numero 13808, ha presentata istanza di acquisizione, ai sensi della normativa sopra richiamata, dell'area di cui sopra;
- 8) che con atto ricevuto il 5 novembre 2007 dal Notaio Marco Marvaso di Serravezza, repertorio 7589, raccolta 1579, registrato a Pietrasanta l'8 seguente al numero 1826/1t e trascritto a massa il 9 novembre 2005 al numero 8255, detto consorzio ha ceduto l'area interessata di cui sopra alla qui costituita società a responsabilità limitata "XXXXXX", la quale il 5 giugno 2009 ha presentato richiesta di subentro all'acquisto della ridetta area di cui sopra, ai sensi del già citato e sopra riportato articolo 5 bis, allegando la documentazione costituita dalla titolarità dell'opera (atto di compravendita in copia, denuncia di successione ecc...), e dalla citata concessione edilizia;
- 9) che la Provincia di Massa Carrara - area governo del territorio - servizio difesa del suolo - U. O.O. idraulica, con nota protocollo 19754 del 12 luglio 2008 ha confermato il parere favorevole di competenza alla sdemanializzazione dell'area di cui sopra al punto 4) ed oggetto del presente atto,



comunicato con nota protocollo del 19574 del 12 luglio 2008, non riscontrando problematiche riguardanti all'equilibrio geostatico e geomorfologici, nè ritenendo che i terreni interessati siano coinvolti da particolari aspetti naturalistici o ambientali;

10) che sono stati regolarizzati da parte della costituita società a responsabilità limitata "XXXXXXX" i pagamenti pregressi attinenti all'occupazione dell'area per un periodo di anni cinque, nei confronti della Provincia Di Massa Carrara;

11) che la sede di Livorno della filiale toscana e umbra dell'AGENZIA DEL DEMANIO, verificati la sussistenza dei requisiti e il corretto assolvimento da parte della società acquirente in relazione agli adempimenti richiesti, ha ritenuto di poter procedere alla stipula dell'atto che qui si trascrive. ciò premesso ed approvato, l'Agenzia del Demanio, in nome e per conto del ministero dell'economia e delle finanze ha dichiarato di cedere, vendere e trasferire alla qui costituita Società a Responsabilità limitata "XXXXXXX" che come sopra rappresentata ha accettato di acquistare, una striscia di terreno posto in comune di Montignoso, località porta, esteso complessivamente circa metri quadri 506, o quanti essi siano perché' venduto a corpo e non a misura, e rappresentato coi relativi numeri di particella negli estratti telematici della mappa catastale che i comparenti hanno esaminato ed approvato, e che si sono allegati all'atto in oggetto sotto le lettere "a" e "b" per formarne parte integrante e sostanziale. i relativi dati catastali, dettagliatamente contenuti nel corpo dell'atto in oggetto, cui pertanto anche a questi fini si fa espresso rinvio, sono anche sinteticamente riportati al quadro b della presente nota di trascrizione. le parti hanno dichiarato che il prezzo, determinato in euro 23.276, è stato interamente soddisfatto con le modalità evidenziate in atto; conseguentemente, la parte venditrice ne ha rilasciato ampia quietanza, ha dichiarato di nulla più avere da pretendere per questa vendita, ed ha rinunciato all'iscrizione della relativa ipoteca legale. il rappresentante dell'ente venditore ha dichiarato che detto importo è stato imputato al capitolo 4003 (codice tributo 849t) dello stato di previsione dell'entrata per l'anno finanziario 2009. l'Agenzia del Demanio ha dichiarato che il bene immobile oggetto della presente compravendita è libero da pesi, vincoli, ipoteche e privilegi. salvo quanto previsto in atto, gli effetti giuridici del contratto decorrono da oggi ed inoltre tutte le imposte, nonché' i tributi di qualsiasi specie o natura afferenti l'immobile compravenduto sono passati dalla data di stipula a carico della parte acquirente. l'Agenzia del Demanio, come sopra rappresentata dal Geometra XXXXXX, in adempimento a quanto disposto dall'art. 30 del D.P.R 380 del 6 giugno 2001, ha allegato all'atto in oggetto sotto la lettera "c" il certificato di destinazione urbanistica riguardante il terreno compravenduto, rilasciato dal comune di Montignoso in data 9 luglio 2009, ed ha dichiarato che da tale data a quella di stipula non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici. le spese dell'atto in oggetto e consequenziali sono a carico della parte acquirente. ad ogni effetto, le parti hanno eletto il proprio domicilio rispettivamente: l'Agenzia del Demanio presso la sede di Firenze della filiale toscana e umbria, in via laura n.64; e la parte acquirente presso la propria sede in Montignoso, Via Vecchia Romana est n.66."

(cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

N.d.R. Il XXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXX risulta titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, degli immobili sopra descritti e censiti al Foglio 16 particella 732 e Foglio 17, particelle 1187, 1188 e 1189, fin dal 27/03/1972

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 28/12/1999 al 16/05/2002.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio MARTINELLI ROBERTO in Altopascio (LU), in data 28/12/1999, ai nn. 109743; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **10/01/2000**, ai nn. **RG 165/RP 141.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXX. con sede in BRESCIA (BS) C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in fregio alla XXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 16, particelle 371 sub 1 graffata alle particelle 372 sub 1 e 598, particella 371 sub 2, 372 sub 2, e N.C.T. Foglio 12 particella 82, 83, 95, 138, Foglio 16 particelle 350 e 351, Foglio 17 particelle 100, 104, 196, 567e 197.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958,



959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 16/05/2002 al 16/05/2002.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino in Massa, in data 16/05/2002, ai nn. 12622; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **24/05/2002**, ai nn. **RG 5105/RP 3662.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la XXXXXX con sede in Massa (MS), C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato in XXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.T. Foglio 16 particella 101.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957 (derivante dal mappale 101), 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 16/05/2002 al 05/11/2007.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino in Massa, in data 16/05/2002, ai nn. 12626; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **24/05/2002**, ai nn. **RG 3664/RP 5107.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXXX con sede in XXXXXXX, C.F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in XXXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 16, particelle 371 sub 2, 372 sub 2, 371 sub 1 graffato alla particella 372 sub 1 e 598, e nel N.C.T. Foglio 16 particella 371, 372, 598, 549, 350, 351, 983, 985, 101, 82, 83, 138 e 271.

Nella nota di trascrizione viene riportato che *"quanto venduto viene trasmesso nello stato di fatto in cui si trova, con le inerenti servitù attive e passive, accessioni e pertinenze e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza che il consorzio acquirente ha dichiarato di ben conoscere, con particolare riferimento alla servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita a favore della particella 598 del foglio 16 ed a carico dell'area confinante di proprietà della società" XXXXXXX* contraddistinta dalla particella 33 del foglio 12 e da esercitarsi su di una striscia di terreno larga quattro metri che corre lungo tutto il confine con la strada comunale, a partire dall'incrocio con l'altro ramo di strada comunale che si dirige verso mare e fino al ponte sul canale, con atto a rogito del dott. Carlo Cardi Cigoli, Notaio in Carrara, del 19 febbraio 1999, rep. N. 24973/6357, reg.to a Carrara il giorno 8 marzo 1999 al n. 196 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara il 23 febbraio 1999 al n. 955 di formalità". (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730 (da cui deriva il mappale 703), 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 18/06/2003 al 05/11/2007.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Comune di Montignoso, in data 18/06/2003, ai nn. 2657; trascritto a Massa -



Carrara (MS), in data **18/07/2003**, ai nn. **RG 7461/RP 5066**.

Note: In forza dell'atto pubblico amministrativo sopra menzionato il XXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato nel Comune di Montignoso (MS), ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 703.

N.d.R." *La proprietà è pervenuta al Comune da tempo immemorabile*" (cfr. All. 14 - Atti di provenienza). Nella certificazione notarile viene specificato che " *Il Comune di Montignoso era proprietario del bene dal 27-03-1972*". Cfr. All. 10 - Certificazione notarile).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730 (da cui deriva il mappale 703), 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

7. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICHE RELATIVE A TUTTI I LOTTI (DA 1 A 23)

Numero pratica: 1) **Permesso di Costruire n. 2433 del 22-09-2005 Pratica Ed. n.8003**

Intestazione: XXXXXX (C.F. XXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella + altre ditte

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di edifici misti ad USO direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 4TR)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/11/2003 al n. di prot. 12313

Rilascio in data 22/09/2005 al n. di prot. 2433

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2010 al n. di prot. 18021

NOTE: Rilasciato a seguito di domanda presentata in data 21 novembre 2003, prot. gen. n° 12313, pratica edile n° 7533, e la successiva variante presentata in data 27 gennaio 2005, prot. gen. n° 1308/314 int., pratica edile n° 8003, dalla XXXXXX (C.F. XXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, per la "realizzazione di edifici misti ad USO direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)", da realizzarsi su immobile distinto in catasto al fg. 12 mappali n. 82, 83, 138 e 271 (ex mappale n. 95), fg. 16 mappali n. 349, 350, 351, 371, 372, 598 e 703, fg. 17 mappali n. 101, 983 e 985, situato in XXXXXX, secondo il progetto costituito da n. 52 tavole redatto dall'Ing. XXXXXX), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al XXXXXX, e dal Geom. XXXXXX (C.F. XXXXXX), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° XXXXXX.

L'intervento riguardava le opere relative alla demolizione dei fabbricati esistenti meno uno, movimenti di terra, realizzazione di viabilità interna, muri di sostegno, area a verde pubblico (in accordo con il P.O.C. approvato), nonché la realizzazione di n. 8 fabbricati ad uso produttivo e n. 3 ad uso commerciale – direzionale.

Con particolare riferimento al compendio pignorato esso fa parte del "lotto 10" consistente in tre corpi di fabbrica e precisamente corpo "A", "B" e "C", composto da complessive 16 (sedici) unità immobiliari ad uso commerciale al piano terreno sulla XXXXXX, numero 40 (quaranta) unità ad uso direzionale al piano primo e sottotetto, e numero 99 (novantanove) posti auto al piano seminterrato. A detto titolo edilizio ha fatto seguito la variante in corso d'opera n. 2665 rilasciata dal Comune di Montignoso in data 30 luglio 2008 di seguito meglio descritta.

Numero pratica: 2) **Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 Pratica Ed. n. 9145**

Intestazione: Sig. XXXXXX, residente in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, in qualità di Presidente della XXXXXX (C.F. XXXXXX)

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005

Per lavori: "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005 per opere eseguite in difformità al P. di C. n° 2433 del 22 settembre 2005 e per la variante in c.o. al medesimo P. di C., relativo alla realizzazione di edifici misti ad uso direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)"



Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 27/10/2007 al n. di prot. 17279/2753

NOTE: domanda presentata in data 27 novembre 2007, prot. gen. n° 17279/2753 int., e successive integrazioni, dal Sig. XXXXXX, residente in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, in qualità di Presidente della XXXXXX (C.F. XXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, per "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005 per opere eseguite in difformità al P. di C. n° 2433 del 22 settembre 2005 e per la variante in c.o. al medesimo P. di C., relativo alla realizzazione di edifici misti ad uso direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)", da realizzarsi in XXXXXX, su immobile distinto in catasto al fg. 12 mappali n. 320, 322, 323, 324, 325, 309 e 313, fg. 16 mappali n° 598, 860, 831, 832, 858, 859, 871 sub 2, 834, 861, 862, 863, 836, 838, 839, 840, 841, 842, 844, 845, 846, 864, 865, 866, 850, 867, 852, 851, 868, 869, 870, 371, 729, 730, 810, 887 e 888, fg. 17 mappali n. 101, 1181, 1183, 1184, 1185, 1192 e 1194, ricadente in zona R7 ai sensi del vigente R.U., secondo il progetto redatto dall'Ing. XXXXXX, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al XXXXXX, e dal Geom. XXXXXX (C.F. XXXXXX), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° XXXXXX

Numero pratica: 2.1) **Variante finale del 11-12-09 Prot. 21982**

Intestazione: //

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/12/2009 al n. di prot. 21982

Relativamente a detta pratica lo scrivente non ha reperito alcun documento specifico nell'ambito della documentazione visionata presso gli archivi comunali. Si rileva però che la stessa risulta citata ESCLUSIVAMENTE nelle tavole grafiche relative alla Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010

Numero pratica: 3) **Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010**

Intestazione: XXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I. XXXXXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ultimazione opere esterne e modifica opere interne da realizzarsi in Via XXXXXX, su Immobile così censito in Catasto Foglio 16 mappale 967

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/09/2010 al n. di prot. 15123

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2010 al n. di prot. 18021

NOTE:

Domanda presentata con Prot. 15123 del 15/09/2010 da XXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I. XXXXXX riguardante la Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010, relativa alla realizzazione dei seguenti lavori: ultimazione opere esterne e modifica opere interne da realizzarsi in Via XXXXXX, su Immobile così censito in Catasto Foglio 16 mappale 967.

Relativamente a detta pratica si precisa quanto segue:

- Con comunicazione dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montignoso Prot. 168 del 03-11-2010 la stessa veniva ritenuta completa a seguito dell'esame istruttorio;
 - Con pratica n. Prot. 18021 del 8-11-2010 veniva presentata Certificazione di Agibilità relativa ai beni di cui ai subalterni dal 2 al 134 e dal 134 al 138 autorizzati con P.d.C n. 2433 del 22/09/2005, PdC 2665 del 30/07/2008 rilasciate a XXXXXX + altri e DIA n. del 15/09/2010 rilasciata a XXXXXX;
- Di seguito si elencano ulteriori autorizzazioni che hanno interessato i beni staggiti, non visionate direttamente dallo scrivente CTU ma citate in atti di compravendita che hanno interessato immobili ubicati nello stesso compendio edilizio (N.d.R. LOTTO 10)
- Certificato di collaudo Prot. 18021 del 08-11-2010
 - Certificato di Prevenzione Incendi prot.0001788 in data 12 febbraio 2010 dal Ministero dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Massa Carrara per l'autorimessa è stato rilasciato (citato nell'atto di compravendita Notaio Meucci del 22/09/2011 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8501);



Inoltre relativamente alle unità immobiliari attualmente demolite ma originariamente sovrastanti l'area del comparto 47R (una cui porzione risulta occupata dall'intero fabbricato censito con il mapp.967 ove risultano ubicati i beni staggiti), lo scrivente precisa che:

- l'opera di costruzione risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;
- per le opere di ampliamento di quanto originariamente esistente sono state rilasciate dal Comune di Montignoso i seguenti titoli: Concessione Edilizia n.142 in data 8 agosto 1979 e successiva variante in corso d'opera n.198 in data 10 luglio 1980;
- per le opere eseguite in difformità rispetto alle concessioni sopra citate è stata rilasciata dal Comune di Montignoso Concessione Edilizia in sanatoria n.1282 in data 16 gennaio 1997;
- le opere di demolizione parziale sono state eseguite in forza di D.I.A. presentate al Comune di Montignoso in data 21 aprile 2000 n.5940, in data 16 luglio 2003 n.7386 ed in data 27 novembre 2003 n.7534;
- le opere di scavo e movimento terra sono state eseguite in forza di D.I.A. presentata al Comune di Montignoso in data 2 agosto 2005 n.8212.
(cfr. - Atto di compravendita Marvasio RP 5225-2011- rep 9763 - sub 140 mapp. 967)

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Note sulla conformità edilizia: **Gli immobili che compongono il LOTTO 16 risultano conformi dal punto di vista edilizio.**

Note generali sulla conformità: L'immobile in cui risulta ubicato il compendio immobiliare staggito, è stato realizzato in forza dei titoli edilizi rilasciati (Permesso di Costruire n. 2433 del 22-09-2005, successiva Variante di cui al Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 e D.I.A. n. 10283 del 15-09-2010). Tuttavia, lo scrivente CTU ritiene precipuo evidenziare che dal CDU n. 325/6.2 rilasciato in data 09/01/2023, si rileva l'esistenza sull'immobile del vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/04 art. 142, com. 1 lett. c) – ex L. 431/85 - Area di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua, ma che, di contro, nessuna Autorizzazione Paesaggistica risulta rilasciata per il medesimo immobile nel suo complesso (ivi comprese, dunque, le porzioni dello stesso oggetto della presente Procedura esecutiva). Al riguardo, perciò, lo scrivente CTU non può che sottolineare come l'intero compendio immobiliare realizzato con i titoli edilizi di cui sopra, risulti carente di Autorizzazione Paesaggistica, e come, conseguentemente, allo stato attuale delle cose e della normativa vigente, per gli immobili oggetto della presente Procedura non possano che ipotizzarsi assentibili unicamente gli interventi edilizi che, appunto, non abbiano rilevanza paesaggistica. Fra questi ultimi, in generale, vi ricadono gli interventi relativi ad opere interne, e, più specificatamente, quelli elencati nell'allegato A del D.P.R. n. 31 del 2017 ("INTERVENTI ED OPERE IN AREE VINCOLATE ESCLUSI DALL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA") a cui si rimanda integralmente per le più opportune valutazioni.

Sul punto, infine, merita anche evidenziare come detta problematica risulti ben nota ai funzionari dei competenti Uffici del Comune di Montignoso (Ente, si ricorda, che ha rilasciato sia i sopracitati titoli edilizi che l'agibilità per l'intero compendio realizzato), e come la stessa abbia ragionevolmente trovato origine dall'errata cartografia ufficiale, utilizzabile ed utilizzata (anche dallo stesso Comune di Montignoso) all'epoca del proposto intervento. Detta cartografia, infatti, non rappresentava in sé stessa (erroneamente) la fascia di rispetto del vincolo Galasso attorno al limitrofo Fosso Ginese (cfr. Allegato 7.3). Circonstanza quest'ultima che, a personale parere dello scrivente, sta alla base sia degli avviati tentativi promossi dallo stesso Comune di Montignoso nei confronti degli altri Enti sovraordinati per "risolvere" tale criticità (verbalmente riferiti allo scrivente CTU in sede dei vari incontri resisi necessari), che delle già avvenute vendite di altri immobili facenti parte del medesimo compendio immobiliare, per quanto non oggetto della presente Procedura esecutiva.

7.2 Conformità urbanistica:



Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano Strutturale approvato con Delibera del C.C. n. 3 del 5/2/2019 e successiva Delibera del C.C. 26 del 09/06/2021; Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del C.C. n. 65 del 29/07/1999 e
Zona omogenea:	Zona D: Zone a destinazione mista industriale/commerciale
Norme tecniche di attuazione:	Comparto 47R
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Piano Operativo adottato con Delibera del C.C. n. 32 del 07/08/2020 e modificato a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni avvenuta con Delibera del C.C. n. 27 del 09/06/2021 e successiva Deli
Zona omogenea:	D2 (Zona Omogenea D)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 "Tessuto produttivo a destinazione mista - D2 (Zona Omogenea D)"
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	Stipulata il 08/09/2005 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 1859 trascritta il 06/10/2005 R.P. 6737/R.G. 10805
Obblighi derivanti:	cfr. paragrafo 4
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Cfr. CDU n. 325/6.2 rilasciato in data 09/01/2023

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Gli immobili che compongono il LOTTO 16 risultano conformi dal punto di vista urbanistico

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **Immobili mapp. 967 subalterni 29, 98 e 99**

Il Lotto 16 in esame è ubicato nel blocco "C" posto a levante del compendio ed è costituito da un'unità immobiliare posta a piano primo censita con il sub 29, e due posti auto ubicati nell'autorimessa interrata. L'immobile a piano primo, a cui si accede da piano terra tramite il vano scala e disimpegno condominiale, è composto da ingresso, tre locali ad uso ufficio, un servizio igienico (con bidet e wc) dotato di antibagno (con lavabo e scaldabagno) e un terrazzo in cui risulta collocata la pompa di calore per la climatizzazione degli ambienti. Una scala a chiocciola autoportante (con struttura in elementi metallici e lignei) consente di raggiungere il sottotetto costituito da un unico locale indiviso, dotato di lucernario e finestre scorrevoli poste sul lato con altezza inferiore (Nord-Est), di un piccolo balcone e, analogamente al piano inferiore, provvisto di splitter interni per la climatizzazione del locale.

I posti auto censiti con i subalterni 98 e 99 (individuati sul posto rispettivamente con i numeri 70 e 69) sono dotati di archetti anti sosta, e risultano ubicati nell'autorimessa interrata (dotata di pavimento in cls



“elicotterato”) accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l’ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco “C”, censito con il sub 138 (BCNC).

Si precisa inoltre che nel LOTTO si intende ricompresa altresì una quota di comproprietà sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni, quali per legge, uso, destinazione e regolamento di condominio.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **184,70**

È posto al piano: 1-2 (relativamente al sub 29) e S1 (relativamente ai posti auto censiti con i sub 98 e 99)

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via XXXXXXX snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 3 (a piano primo)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: In generale l'immobile si presenta in uno stato di conservazione sufficiente. (cfr. All. 4 documentazione fotografica).

Si precisa altresì che nel balcone a piano primo la presenza di vegetazione disposta lungo il perimetro interno del marmo di coronamento, il distacco di intonaco in corrispondenza del battiscopa e, internamente, la presenza di efflorescenze e sali nella porzione di intonaco sovrastante il battiscopa denotano la presenza di umidità stagnante sotto la pavimentazione del balcone stesso.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a capanna materiale: latero-cemento condizioni: non rilevate Note: Copertura in laterizio
Solai	tipologia: di tipo prefabbricato condizioni: non rilevate
Strutture verticali	materiale: di tipo prefabbricato condizioni: non rilevate

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: non rilevata rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----



Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Note	Certificato di Prevenzione Incendi prot.0001788 rilasciato in data 12 febbraio 2010 dal Ministero dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Massa Carrara relativamente all'autorimessa (citato nell'atto di compravendita Notaio Meucci del 22/09/2011 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8501)

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Varie:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La determinazione della consistenza degli immobili è stata effettuata stimando la loro superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico di dettaglio integrato con le planimetrie catastali e le tavole relative ai titoli edilizi rilasciati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Sub 26 - Ufficio -piano primo	superf. esterna lorda	76,60	1,00	76,60
Sub 26 - Balcone -	superf. esterna lorda	23,00	0,30	6,90



piano primo				
Sub 26 - Ufficio - sottotetto	superf. esterna lorda	81,60	0,50	40,80
Sub 26 - Balcone - piano sottotetto	superf. esterna lorda	3,50	0,30	1,05
		184,70		125,35

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: D1

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Ufficio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Accessori

Immobili mapp. 967 subalterni 29,

98

e

99 Identificato al n. Mapp. 967 sub 98 e 99 F. 16 N.C.E.U.

1. Posto auto

Posto al piano Seminterrato

Composto da n. 2 posti auto

Sviluppa una superficie complessiva di circa 41 mq complessivi mq

Destinazione urbanistica: Direzionale, commerciale

Valore a corpo: **€ 28.000,00**

Note: I posti auto censiti con i subalterni 98 e 99 (individuati sul posto rispettivamente con i numeri 70 e 69) sono dotati di archetti anti sosta, e risultano ubicati nell'autorimessa interrata (dotata di pavimento in cls "elicotterato") accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "C", censito con il sub 135 (BCNC). Si precisa che detti parcheggi pertinenziali risultano univocamente individuati sia dalla segnaletica orizzontale che dalle specifiche indicazioni numeriche apposte sul muro perimetrale. Per l'esattezza, comunque, si segnala che la linea di demarcazione tra i suddetti posti auto e la corsia di manovra (così come rilevata sui luoghi) risulta spostata verso quest'ultima di circa 30 cm (ovvero in allineamento con i pilastri presenti a tale livello interrato). Conseguentemente, la profondità dei posti auto così delineati risulterebbe maggiore di circa 30 cm rispetto a quella indicata sia nella planimetria catastale che nelle tavole del progetto autorizzato con DIA n. 10283 del 15-09-2010 (quest'ultima pari a circa 7,53 m).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato degli immobili sopra descritti, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita. La stima del "Valore complessivo intero" degli Immobili che compongono il LOTTO, è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in esame. Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché le dotazioni impiantistiche, le finiture, lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, la presenza delle relative aree di pertinenza e del garage interrato comunicante attraverso il vano scala con l'unità immobiliare posta al piano primo, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce (Periferica/COLLINA - EX CENTRO) e Microzona Catastali (n.3), e per destinazione direzionale i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Carrara;

Ufficio tecnico di Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Massa Carrara (MS);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La zona di riferimento si colloca in:

- Provincia di Massa Carrara;
- Comune di Montignoso;
- Fascia/zona: Periferica/COLLINA - EX CENTRO
- Codice di zona: D1;
- Microzona catastale n.: 3;
- Tipologia prevalente: residenziale;

Per destinazione DIREZIONALE, nel semestre 1 del 2022, si individuano per tipologia di "UFFICI", un valore di mercato minimo di €/mq 1100 e uno massimo di €/mq 1800 (valore medio €/mq 1450);

Tutti i valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato conservativo NORMALE degli immobili.

Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato per gli Immobili di cui al presente LOTTO 16 quello di seguito indicato: **€/mq 2000**;

Altre fonti di informazione: Siti internet, studi tecnici e notarili di zona.

8.3 Valutazione corpi:

Immobili mapp. 967 subalterni 29, 98 e 99. Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 250.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sub 26 - Ufficio -piano primo	76,60	€ 2.000,00	€ 153.200,00
Sub 26 - Balcone -piano primo	6,90	€ 2.000,00	€ 13.800,00



Sub 26 - Ufficio - sotto- tetto	40,80	€ 2.000,00	€ 81.600,00
Sub 26 - Balcone - piano sottotetto	1,05	€ 2.000,00	€ 2.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 250.700,00
Valore corpo			€ 250.700,00
Valore Accessori			€ 28.000,00
Valore complessivo intero			€ 278.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 278.700,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Immobili mapp. 967 subalterni 29, 98 e 99	Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto	125,35	€ 278.700,00	€ 278.700,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 41.805,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 800,00
Quota parte delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita - Cfr. Paragrafo 5	€ 120,67
Quota parte delle indennità pregresse di occupazione senza titolo delle aree demaniali e dell'imposta regionale sulle concessioni - Cfr. Paragrafo 5	€ 397,62

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

- Immobili mapp. 967 subalterni 29, 98 e 99

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- Immobili mapp. 967 subalterni 29, 98 e 99

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 120,67

Come illustrato nella tabella di cui all'Allegato 16 (a cui si rimanda integralmente) relativamente agli immobili che compongono il Lotto 16, il residuo da pagare per le annualità 2021 e 2022 è pari a 120,67 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 235.576,71

Arr. € 236.000,00

Lotto: 17 - mapp. 967 subalterni 30, 93 e 94

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Immobili mapp. 967 subalterni 30, 93 e 94.

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: XXXXXXXX, XXXXXXXX

Note: Ufficio disposto a piano primo e secondo (sub 30), e n. 2 posti auto pertinenziali ubicati nell'autorimessa interrata (sub. 93 e 94)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio 16, particella 967, subalterno 30, indirizzo XXXXXXXX, piano 1-2, comune Montignoso, categoria A/10, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 74 mq, rendita € 1.402,18

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Gli Immobili censiti al NCEU nel Foglio 16 mappale 967 tutti i subalterni oggetto della procedura derivano dagli immobili censiti come di seguito precisato:

Foglio 16 Particella 371 Subalterno 3 – unità soppressa a seguito della pratica di VARIAZIONE del 02/11/2010 Prot. n. MS0111620 in atti dal 02/11/2010 con causale DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE (n. 8902.1/2010) (Cfr. All. 2 visure – visura Mapp. 967 sub 12);

Foglio 16 Particella 371 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 371 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 372 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 372 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 598 unità soppressa a seguito della pratica di VARIAZIONE del 02/05/2006 Prot. n. MS0026069 in atti dal 02/05/2006 con causale DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1966.1/2006) (Cfr. All. 2 visure – visura Mapp. 371 sub 3).

Gli immobili censiti al NCEU al Foglio 16 mappale 967 tutti i subalterni oggetto della procedura sono stati costruiti sull'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 16 mappale 967.

L'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 16 mappale 967 deriva dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009.

Si precisa inoltre che:

- il terreno censito al Foglio 16 mappale 730 deriva dal mappale 703;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 957 deriva dal mappale 101 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 958 deriva dal mappale 1181 Foglio 17, ex mappale 985 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 959 deriva dal mappale 1183 Foglio 17, ex mappale 985 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 961 deriva dal mappale 1187 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 962 deriva dal mappale 1192 Foglio 17; ex mappale 983 Foglio 17, già mappale 567 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 963 deriva dal mappale 729 Foglio 16; ex particella Foglio 16b mappale 703;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 965 deriva dal mappale 960 Foglio 16, ex mappale 1185 Foglio 17;
- Il mappale 371 del Foglio 16 deriva dal frazionamento e fusione dell'originario mappale 371 e dei mappali 823 (già 731/a), 372, 812 (già 598/n), 819 (già 349/c) 822(già 351/c) in forza di frazionamento approvato in data 22/09/2005, protocollo n. MS0048923;



- i mappali 729, 730 e 731 del Foglio 16 derivano dal mappale 703, in forza di frazionamento in data 4/08/2005 n. 44121.1/2005, in atti dal 4/05/2005, prot. n. MS0044121;
- i mappali 1181, 1183 e 1185 del Foglio 17 derivano dal mappale 985 in forza di frazionamento in data 4/08/2005 n. 44130.1/2005 in atti dal 4/08/2005, prot. MS0044130;
- Il mappale 1192 del Foglio 17 deriva dal mappale 983 in forza del frazionamento in data 19/09/2005 n. 52949.1/2005 in atti dal 19/09/2005 prot. n. 52949.1/2005 in atti dal 19/09/2005 prot. n. MS0052949. (Cfr. All. 10 – Certificazione notarile).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **93**, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, superficie 21, rendita € 50,97

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest, sub 94 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 17), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 92 (posto auto stessa proprietà, LOTTO 18) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **94**, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, superficie 20 mq, rendita € 48,55

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest vano scala censito al sub 135 (Bene Comune Non Censibile ai sub da 8 a 13, da 22 a 36, da 37 a 131 e 144 e se soppressi da essi originati), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 93 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 17) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva una generale corrispondenza fra gli ingombri plano-altimetrici dell'Immobile censito con il sub 30 e la relativa planimetria catastale. Tuttavia si precisa che, nella suddetta planimetria, al livello del piano sottotetto, il balcone risulta rappresentato con profondità maggiore (circa 45 cm in eccesso) di quella effettivamente rilevata. Tale difformità è frutto di un mero errore grafico confermato anche dall'esame delle tavole di progetto a corredo della Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010. Il balcone risulta infatti correttamente rappresentato nel prospetto (tavola 4/4 progetto) mentre nella pianta (tavola 3/4 progetto), ad una corretta indicazione della superficie del balcone, non corrisponde l'esatta rappresentazione grafica. Pertanto lo scrivente ritiene sia corretto redigere una nuova planimetria catastale al fine di correggere tale errore.

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DOCFA per esatta rappresentazione grafica

Pratica Docfa sub 30: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Note sulla conformità catastale: **Gli immobili che compongono il LOTTO 17 risultano conformi catastalmente.**

I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)



NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare pignorato si colloca nell'area denominata ex Tassara (dalla denominazione della Cava dismessa dalla quale si estraeva materiale inerte per edilizia), in quella striscia di territorio racchiusa tra la Strada Statale S1 Aurelia a Sud-Ovest, la fascia collinare a Nord-Est e l'alveo del Fosso Ginese, che lambisce l'area lungo il suo perimetro Nord Ovest e Sud Ovest (parallelamente alla viabilità pubblica). I beni staggiti fanno parte del comparto edificatorio denominato "47R" a destinazione mista produttiva, espositiva, commerciale – direzionale e costituiscono la quasi totalità del Lotto n. 10 (di cui al P.O.C. approvato in data 23/07/2003 con delibera n. 201 e successiva variante) realizzato nell'ambito dell'intervento edilizio autorizzato con P.d.C. n 2433 del 22/09/2005. Il compendio staggito, a destinazione commerciale e direzionale, è collocato in fregio alla viabilità pubblica ed è composto da tre corpi di fabbrica denominati A, B e C sviluppati su quattro livelli di cui tre fuori terra, con un'ampia corte comune caratterizzata da aree a parcheggio realizzate con blocchetti in cls prefabbricati marciapiedi e scale pavimentati in klinker che consentono l'accesso al fabbricato. A piano terra, rialzato di circa 0.90 m rispetto al piano di campagna, si collocano i beni a destinazione commerciale (attualmente sono individuabili n. 5 attività), al piano superiore si sviluppano gli uffici e a quello interrato è presente l'autorimessa, realizzata ai sensi della L. 122 del 1989 come meglio di seguito descritto. Il blocco C (posto ad Est) è composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 15 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dalle pertinenze esterne, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari ognuna dotata di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. Il blocco B centrale è il più piccolo ed è anch'esso composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 8 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Analogamente al blocco C ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dal marciapiede perimetrale al fabbricato, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari dotate di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. Il blocco A, posto nell'estremità Ovest presenta caratteristiche distributive e dimensionali analoghe a quelle del blocco C (ad esso speculare). Anch'esso a piano terra è caratterizzato da locali a destinazione commerciale mentre a piano primo, al quale si accede mediante atrio comune con relativo vano scala e ascensore, le previste unità immobiliari destinate ad ufficio autorizzate e raggiungibili mediante disimpegno di collegamento, ad oggi risultano ancora allo stato grezzo. Le stesse risultano infatti ancora carenti di finiture ed impianti tanto da non consentirne l'accatamento definitivo. Ad oggi risultano presenti esclusivamente le pareti di separazione tra le singole unità e quelle che, al loro interno, definiscono i servizi igienici. Mancando anche le scale di collegamento ai rispettivi sottotetti gli stessi, attualmente non risultano accessibili.

Ogni unità immobiliare finita risulta indipendente sia dal punto di vista funzionale che impiantistico, infatti ognuna di esse risulta dotata di autonomo impianto di climatizzazione con pompa di calore elettrica. Dai tre vani scala si può raggiungere direttamente l'autorimessa interrata che si sviluppa sotto il sedime del fabbricato e del marciapiede rialzato di pertinenza e che risulta composta da n. 95 posti auto (87 dei quali compresi tra gli immobili staggiti) raggiungibili da una corsia di manovra larga circa 7 m e a cui si accede tramite due rampe carrabili poste sui 2 lati corti opposti del fabbricato e che consentono di raggiungere l'area di manovra comune esterna, posta al livello superiore (quota strada). Attualmente i varchi di accesso a tale livello risultano sbarrati da pannelli in legno e pertanto sono inutilizzabili.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato



Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Marina di Massa, Carrara, Forte dei Marmi, Pietrasanta.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, litorale marino, cave di marmo, colline del Candia.

Attrazioni storiche: Centri storici di Carrara e Massa, Museo civico del Marmo a Carrara, castello Malaspina a Massa, castello Aghinolfi di Montignoso.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A12 - Svincolo Autostradale Massa 10 km,
Linea ferroviaria con stazione Massa centro 4 km,
Trasporto pubblico linea bus 0 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Durante il primo accesso agli immobili, avvenuto in data 13/02/2020 alla presenza del Custode Giudiziario Dott. Roberto SERAFINI, il Dott. XXXXXXX amministratore della Società .XXXXXXX, residente in Massa (MS) Via XXXXXX n. 8 con C.F. XXXXXXX ha dichiarato e sottoscritto nel relativo verbale che: "alcuni immobili risultano locati a terzi e l'amministratore Dott. XXXXXXX dichiara che fornirà copia di tutti i contratti locativi. Lo stesso amministratore sottolinea che la maggior parte delle unità risultano libere e non locate." Lo scrivente C.T.U. ritiene utile precisare che, a seguito di formale richiesta presentata con Prot. 602 del 05-01-2023 presso l'Agenzia delle Entrate, con cui si richiedeva l'esistenza di contratti di affitto sui beni oggetto della presente procedura, lo stesso Ente con comunicazione ricevuta il 10/02/2023 a mezzo P.E.C. precisava che relativamente ai beni che costituiscono il presente Lotto 17 non risultavano contratti di locazione registrati. Ciò premesso, lo scrivente può affermare che i beni che costituiscono il Lotto 17, ovvero i subalterni 30, 93 e 94 risultano liberi e lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo dava conferma di ciò, precisando inoltre che gli oggetti e arredi presenti nel locale non risultano oggetto di pignoramento. (cfr. Allegati 4 e 11)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 08/05/2008 ai nn. 7948/1803; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 23/05/2008 ai nn. **R.G.5500/R.P.3632**;

La sopradescritta formalità ovvero ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato il 08-05-2008 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 23-05-2008 R.P. 3632/R.G. 5500 sui beni di seguito elencati ubicati in Via XXXXXXX e censiti nel N.C.E.U.:

Unità negoziale 1

- 1) F. 16, mapp. 598 sub 2, fabbricato;



Unità negoziale 2

- 1) F. 16, mapp. 860 fabbricato in corso di costruzione;
- 2) F. 16, mapp. 831, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 3) F. 16, mapp. 832, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 4) F. 16, mapp. 858, sub 1, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 5) F. 16, mapp. 858, sub 2, mapp. 859, sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 6) F. 16, mapp. 862, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 7) F. 16, mapp. 836, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 8) F. 16, mapp. 840, sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 9) F. 16, mapp. 841, sub 1, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 10) F. 16, mapp. 888, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 11) F. 16, mapp. 844, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 12) F. 12, mapp. 325, F16 mapp. 868, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 13) F. 12, mapp. 324, F16 mapp. 865, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 14) F. 12, mapp. 322, F. 12, mapp. 323, F16 mapp. 864, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 15) N.C.T. F. 12, mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare

Unità negoziale 3

- 1) F. 16, mapp. 871 sub 2 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 4

- 1) F. 16, mapp. 845, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 846, EU - ENTE URBANO, consistenza //;

Unità negoziale 5

- 1) F. 16, mapp. 852, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 851, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 870 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 4) N.C.T. F. 12, mapp. 320, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare

Unità negoziale 6

- 1) F. 16, mapp. 371 SUB 3, FABBRICATO, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 729, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 77 are;
- 4) N.C.T. F. 16, mapp. 730, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 82 are;
- 5) N.C.T. F. 17, mapp. 1183, TERRENO, consistenza 2 ettari 84 are;
- 6) N.C.T. F. 17, mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 ettari 37 are;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 8) N.C.T. F. 17, mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 ettari 11 are;

Unità negoziale 7

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 839 sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 842, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 887, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 8

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 834, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 861, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 9

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 866, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;



2) N.C.T. F. 16, mapp. 850, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 10

1) N.C.T. F. 16, mapp. 863, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

2) N.C.T. F. 16, mapp. 838, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 11

1) N.C.T. F. 16, mapp. 869, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 relativamente alle unità negoziali n. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, e per l'intero diritto di proprietà superficaria 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 3, contro i seguenti soggetti:

Soggetto n. 1: XXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Soggetto n. 2: XXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Soggetto n. 3: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 4: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX - Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3;

Soggetto n. 5: XXXXXXX. Sede CARRARA (MS) Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 10 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 6: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2;

Soggetto n. 7: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/3 - Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 09/05/2008 ai nn. 7948/1803; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 30/06/2008 ai nn. **R.G.6974/R.P.4612;**

La sopradescritta formalità ovvero ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato il 09-05-2008 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 23-05-2008 R.P. 3632/R.G. 5500 (sui medesimi beni e soggetti a favore e contro) *“a rettifica della precedente nota di trascrizione (ovvero del 23/05/2008 - Registro Particolare 3632 Registro Generale 5500) nella quale è stata erroneamente indicata la data (n.d.r. 08-05-2008 anziché la data corretta 09-05-2008) dell'atto cui si riferisce il numero di repertorio, fermi ed integri rimanendo tutti gli altri patti e condizioni contenuti nell'atto in oggetto”*. (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

- Descrizione onere: 1 - CONVENZIONE EDILIZIA; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 08/09/2005 ai nn. 1859; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 06/10/2005 ai nn. **R.G.10805/R.P.6737;**

La sopradescritta formalità ovvero CONVENZIONE EDILIZIA stipulata il 08/09/2005 a



rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 1859 risulta trascritta il 06/10/2005 R.P. 6737/R.G. 10805 sui beni di seguito elencati ubicati in XXXXXXX internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, 372, 598/P, 349, 350, 351, 703/P, FOGLIO. 17 mappali 983, 985, 101, Foglio 12 mappali 82/P, 83/P, 138/P, a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 contro i seguenti soggetti: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: MODIFICA A CONVENZIONE;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 27/10/2009 ai nn. 8764/2344; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **26/11/2009** ai nn. **RG 12170/RP 8435;**

La sopradescritta formalità ovvero MODIFICA A CONVENZIONE stipulato il 27-10-2009 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 26-11-2009 R.P. 8435/R.G. 12170 sui beni di seguito elencati ubicati in XXXXXXX internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.E.U.:

Unità negoziale 1

- 1) F. 16, mapp. 844, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 888, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 840, sub 2, e, mapp. 841, sub 2, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza //;

Unità negoziale 2

- 1) F. 16, mapp. 325, F16 mapp. 867 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 3

- 1) F. 16, mapp. 813, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 814, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 815, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 4) F. 16, mapp. 816, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 5) F. 16, mapp. 826, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 6) F. 16, mapp. 598, F2 - UNITÀ COLLABENTI, consistenza //;
- 7) F. 16, mapp. 832, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 8) F. 16, mapp. 867 sub 1, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 9) F. 16, mapp. 858 sub 2, e mapp. 858 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 10) F. 16, mapp. 810, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 11) F. 16, mapp. 865, sub 1, e f. 12 mapp. 324, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 12) N.C.T. F17, mapp. 1184, TERRENO, consistenza 1 are 9 centiare;
- 13) N.C.T. F12, mapp. 304, TERRENO, consistenza 50 centiare;
- 14) N.C.T. F12, mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare;

Unità negoziale 4

- 1) F. 16, mapp. 845, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 846, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 5

- 1) F. 16, mapp. 371 sub 3, F2 - UNITÀ COLLABENTI, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 729, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 77 are;
- 4) N.C.T. F. 16, mapp. 730, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 82 are;
- 5) N.C.T. F. 17, mapp. 1183, TERRENO, consistenza 2 ettari 84 are;
- 6) N.C.T. F. 17, mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 ettari 37 are;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;



- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 8) N.C.T. F. 17, mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 ettari 11 are;
- Unità negoziale 6
- 1) F. 16, mapp. 869, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- Unità negoziale 7
- 1) F. 16, mapp. 851, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 852, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 870, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 4) F. 17, mapp. 1194, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare;
- 5) F. 12, mapp. 320, TERRENO, consistenza 6 are 66 centiare
- Unità negoziale 8
- 2) F. 16, mapp. 860, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 858, sub 1, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 4) F. 16, mapp. 831, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- Unità negoziale 9
- 1) F. 16, mapp. 871 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza //;
- Unità negoziale 10
- 1) F. 16, mapp. 834, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 861 sub 1, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 861 sub 9, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2,5 vani;
- 4) F. 16, mapp. 861 sub 10, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 5) F. 16, mapp. 861 sub 11, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 6) F. 16, mapp. 861 sub 12, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 4 vani;
- 7) F. 16, mapp. 861 sub 13, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 4 vani;
- 8) F. 16, mapp. 861 sub 14, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 9) F. 16, mapp. 861 sub 15, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 10) F. 16, mapp. 861 sub 16, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2,5 vani;
- Unità negoziale 11
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 19, E - ENTE COMUNE, consistenza //;
- Unità negoziale 12
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 21, C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 18 mq;
- 2) F. 16, mapp. 861 sub 22, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 154 mq;
- 3) F. 16, mapp. 861 sub 23, E - ENTE COMUNE, consistenza //;
- Unità negoziale 13
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 20, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 18 mq;
- Unità negoziale 14
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 18, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 18 mq;
- Unità negoziale 15
- 1) F. 16, mapp. 862, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 836, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- Unità negoziale 16
- 1) F. 16, mapp. 863, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 838, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- Unità negoziale 17
- 1) F. 16, mapp. 842, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 887, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 839, sub 2, e, mapp. 841, sub 2, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza //;
- Unità negoziale 18



- 1) F. 16, mapp. 850, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 866 sub 2 C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 30 mq //;
- 3) F. 16, mapp. 866 sub 3 D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 158 mq //;
- 4) F. 16, mapp. 866 sub 2, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 158 mq //;

Unità negoziale 19

- 1) F. 16, mapp. 866 sub 4, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 20

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 4 D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 861 sub 17, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 30 mq //;

Unità negoziale 21

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 6, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 22

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 6, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 23

- 1) F. 12, mapp. 322 e 323, F. 16, mapp. 864, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza;
- 2) F. 16, mapp. 868, F. 12, mapp. 325, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 relativamente alle unità negoziali n. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 2, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 23, 1, 11, 19, 21 e 22, e per l'intero diritto di proprietà superficaria 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 9, contro i seguenti soggetti:

Soggetto n. 7: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX:

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;

Soggetto n. 2: XXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX:

- Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 3: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2

Soggetto n. 4: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1

Soggetto n. 5: XXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.10 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n.11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;
- Relativamente all'unità negoziale n.21 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;
- Relativamente all'unità negoziale n.22 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;

Soggetto n. 6: XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 12 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 7: XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 13 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 8: XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXX



- Relativamente all'unità negoziale n. 14 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO
 - Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO
 - Soggetto n. 9: XXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.15 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1; Soggetto n. 10: XXXXXXX. Sede CARRARA (MS) Codice fiscale XXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.16 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1; Soggetto n. 11: XXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.17 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1; Soggetto n. 12: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.18 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
 - Relativamente all'unità negoziale n.19 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di -;
 - Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3; Soggetto n. 13: XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n. 20 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI
 - Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI
 - Relativamente all'unità negoziale n. 21 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI
 - Soggetto n. 14: XXXXXXX. Sede SIENA (SI) Codice fiscale XXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.23 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
 - Relativamente all'unità negoziale n.7 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2;
 - Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;
 - Relativamente all'unità negoziale n.2 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
 - Soggetto n. 15: XXXXXXX. Sede BOLOGNA (BO) Codice fiscale XXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: 1) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7589/1579; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. **R.G.13326/R.P.8256;**

La sopradescritta formalità ovvero COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO stipulata il 05/11/2007 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 7589/1579 risulta trascritta il 09/11/2007 R.P. 8256/R.G. 13326 sui beni di seguito elencati ubicati internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, N.C.E.U. (fondo servente) Foglio 16 mappali 598 sub 2, 831, 832, 836, 838, 842, 843, 844, 845, 846, 850, 851, 852, 860, 863, 839, 840, 841, 864 graffato ai mappali 322 Foglio 12, e 323 Foglio 12, Foglio 16 mappale 865 graffato al mappale 324 Foglio 12, Foglio 16 mappale 866, 867 sub 1, 867 sub 2, 869, Foglio 16 mappale 868 graffato al mappale 325 Foglio 12, Foglio 16 mappali 858 sub 1, 858 sub 2 graffato al mappale 859 sub 2, Foglio 16 mappale 870, 862, 810, 871 sub 2, N.C.T. Foglio 11 mappali 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 320 (fondi dominanti) a favore di XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX e di XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto servitù di passaggio pedonale e carrabile contro XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: 2) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7589/1579; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. R.G.13327/R.P.8257;



La sopradescritta formalità ovvero COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO stipulata il 05/11/2007 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 7589/1579 risulta trascritta il 09/11/2007 R.P. 8257/R.G. 13327 sui beni di seguito elencati ubicati internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, N.C.E.U. (fondo servente) Foglio 16 mappali 831, 834, 861, 598 sub 2, 831, 832, 836, 838, 842, 843, 844, 845, 846, 850, 851, 852, 860, 863, 839, 840, 841 sub 1, 864, graffata con le particelle 322 e 323 del foglio 12, Foglio 16 mappale 865, graffata con la particella 324 del foglio 12, Foglio 16 mappale 866, 867 sub 1, 867 sub 2, 869, Foglio 16 mappale 868, graffato con la mappale 325 del foglio 12, 858 sub 1, 858, subalterno 2, graffato con la mappale 859, subalterno 2, mappale 870, 862, 810, 871 sub 2, N.C.T. Foglio 12 mappali 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 320 (fondi dominanti), a favore di XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX e di XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto servitù di passaggio tubazioni interrate contro XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

1) **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXX contro, XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) C.F. XXXXXXX;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 12/10/2006 ai nn. 6693/1023; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 20/10/2006 ai nn. **R.G.13558/R.P.2555**;

Note:

Ipoteca in favore di XXXXXXX, con sede in Lucca (LU), C.F. XXXXXXX, domicilio ipotecario eletto XXXXXXX, contro XXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di Montignoso (MS) in XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato;
- 2) mapp. 598 sub 1, fabbricato;
- 3) mapp. 808, fabbricato;

e nel N.C.T. al Foglio 16:

- 4) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 5) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;
- 6) mapp. 598, EU - ENTE URBANO, consistenza 29 are 32 centiare;
- 7) mapp. 802, EU - ENTE URBANO, consistenza 68 centiare;
- 8) mapp. 803, EU - ENTE URBANO, consistenza 63 are 23 centiare;
- 9) mapp. 804, EU - ENTE URBANO, consistenza 8 are;
- 10) mapp. 805, EU - ENTE URBANO, consistenza 75 are 38 centiare;
- 11) mapp. 806, EU - ENTE URBANO, consistenza 30 are 2 centiare;
- 12) mapp. 807, EU - ENTE URBANO, consistenza 13 are 67 centiare;
- 13) mapp. 808, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 13 are 95 centiare;
- 14) mapp. 809, EU - ENTE URBANO, consistenza 11 are 67 centiare;
- 15) mapp. 810, EU - ENTE URBANO, consistenza 25 centiare;
- 16) mapp. 811, EU - ENTE URBANO, consistenza 6 are 46 centiare;
- 17) mapp. 813, EU - ENTE URBANO, consistenza 9 centiare;
- 18) mapp. 814, EU - ENTE URBANO, consistenza 2 centiare;
- 19) mapp. 815, EU - ENTE URBANO, consistenza 5 centiare;
- 20) mapp. 816, EU - ENTE URBANO, consistenza 16 centiare;
- 21) mapp. 826, TERRENO, consistenza 1 are 99 centiare;

al Foglio 17:

- 22) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;



- 23) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 24) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 25) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;
- 26) mapp. 1182, TERRENO, consistenza 64 centiare;
- 27) mapp. 1184, TERRENO, consistenza 1 are 9 centiare;
- 28) mapp. 1186, TERRENO, consistenza 2 are 49 centiare;
- 29) mapp. 1193, TERRENO, consistenza 5 are 68 centiare;
- 30) mapp. 1194, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare;

al Foglio 12:

- 31) mapp. 301, TERRENO, consistenza 7 are 30 centiare;
- 32) mapp. 302, TERRENO, consistenza 4 are;
- 33) mapp. 303, TERRENO, consistenza 16 are 93 centiare;
- 34) mapp. 304, TERRENO, consistenza 50 centiare;
- 35) mapp. 305, TERRENO, consistenza 4 ettari 50 are;
- 36) mapp. 306, TERRENO, consistenza 2 are 30 centiare;
- 37) mapp. 307, TERRENO, consistenza 3 are 80 centiare;
- 38) mapp. 308, TERRENO, consistenza 14 are 24 centiare;
- 39) mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare;
- 40) mapp. 310, TERRENO, consistenza 3 ettari 42 are 60 centiare;
- 41) mapp. 311, TERRENO, consistenza 9 centiare;
- 42) mapp. 312, TERRENO, consistenza 19 are 95 centiare;
- 43) mapp. 313, TERRENO, consistenza 1 centiare;

dai quali traggono origine i beni oggetto della procedura individuati nei Lotti da 1 a 23.
Importo ipoteca: € 14.000.000,00, importo capitale: € 7.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.864%, durata 13 anni (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

A margine della sopracitata iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

1a) con ANNOTAZIONE presentata il 24/01/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 160 Registro generale n. 971 mediante atto dal Notaio VILLARI Marzio in Seravezza (LU) del 19/09/2007 n. rep 47787/9442, vengono liberati dalla sopracitata formalità Numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006 i seguenti beni censiti al NCEU al F, 16 mapp. 861 Fabbricato in corso di costruzione e mapp 834 ente urbano. Valore degli immobili liberati € 640.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1b) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro Particolare 297 Registro Generale 1634, mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007 n. rep. 7588/1578, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) internamente alla XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato in corso di costruzione;
e nel N.C.T. al Foglio 16:
 - 2) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
 - 3) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;
- al Foglio 17:
- 4) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
 - 5) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
 - 6) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
 - 7) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;

Valore degli immobili liberati € 3.500.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1c) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 298 Registro generale n. 1635 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data



05/11/2007 n. rep. 7591/1581, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX e ivi censito nel N.C.E.U., F. 16 mappali 863 (fabbricato in corso di costruzione) e 838 (ente urbano). Valore degli immobili liberati € 493.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1d) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 299 Registro generale n. 1636 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/11/2007 n. rep. 7594/1584, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 869 (fabbricato in corso di costruzione) e 870 (fabbricato in corso di costruzione), 852 (ente urbano) e nel N.C.T., F. 16 mappali 851, 1194 e 320. Valore degli immobili liberati € 471.500,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1e) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 300 Registro generale n. 1637 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/11/2007 n. rep. 7597/1587, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 866 (fabbricato in corso di costruzione), 850 (ente urbano), 845 (ente urbano), 846 (ente urbano), Valore degli immobili liberati € 570.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1f) con ANNOTAZIONE presentata il 08/07/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1032 Registro generale n. 7273 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 21/02/2008 n. rep. 7819/1720, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 839 (fabbricato in corso di costruzione), 842 (ente urbano) e 887 (ente urbano). Valore degli immobili liberati € 610.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1g) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1716 Registro generale n. 12958 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2008 n. rep. 8099/1898, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 598 sub 2, 807, 813, 814, 815, 816, 826, 810, 871 sub 1, 867 sub 1, 803, 806, 809. 811, 858 sub 2 graffato al mappale 859 sub 2, 832 871 sub 2 e nel N.C.T. F.17 mappali 1184, 1182, 1186, 1193, F. 12 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 308, 306, 302, 311 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

1h) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA Registro particolare n. 1717 Registro generale n. 12959 mediante atto notarile del Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2008 n. rep. 8099/1898, per frazionamento in quota (formalità di riferimento numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006):

- frazione € 2.050.000,00 (capitale € 1.025.000,00) F. 16 mappali 862, 836;
- frazione € 620.000,00 (capitale € 310.000,00) F. 16 mappali 840, 888;
- frazione € 1.304.000,00 (capitale € 652.000,00) F. 16 mappali 841, 844;
- frazione € 440.134,02 (capitale € 220.067,01) F. 16 mappali 865 graffato al mappale 324 F. 12;
- frazione € 470.000,00 (capitale € 235.000,00) F. 16 mappali 864 graffato ai mappali 322 e 323 F. 12;
- frazione € 2.190.000,00 (capitale € 1.095.000,00) F. 16 mappale 868 graffato al mappale 325 F. 12, F. 16 mappale 867 sub 2;



- frazione € 2.000.000,00 (capitale € 1.000.000,00) F. 16 mappali 860, 831, 858 sub 1, 871 sub 2; (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

1i) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1719 Registro generale n. 12961 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 16/09/2008 n. rep. 8150/1931, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 840 sub 2, 888, 841 sub 1 e 844.

Valore degli immobili liberati € 1.924.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1l) con ANNOTAZIONE presentata il 20/01/2009 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 99 Registro generale n. 708 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 21/10/2008 n. rep. 8217/1966, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 862 e 836,

Valore degli immobili liberati € 2.050.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1m) con ANNOTAZIONE presentata il 17/02/2010 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1554 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 27/03/2009 n. rep. 8435/2111, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 12 mappale 322 graffiato ai mappali 323 F 12 e 864 F. 16, F16 mappali 867 sub 2 e 868, F. 12 mappale 325.

Valore degli immobili liberati € 2.660.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1n) con ANNOTAZIONE presentata il 06/08/2014 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1554 con atto del Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 07/07/2014 n. rep. 11318/4143, viene trascritto atto aggiuntivo a contratto di mutuo ipotecario/fondario numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006 a favore di XXXXXXXX con sede in LUCCA (LU), Codice fiscale XXXXXXXX e contro XXXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXXX;

1o) con ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2017 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1045 Registro generale n. 7223 a mezzo di atto giudiziario del 23/06/2017 n. rep. 302/2017 vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXXX n. 77 ivi censiti rispettivamente nel N.C.E.U. F. 16 mapp. 860 e 871 sub 2 e nel N.C.T. al F. 16 mappale 858 sub 1 e F. 16 mappale 831 (ndr. correttamente censiti al NCEU)

- ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1187 Registro generale n. 9792 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1188 Registro generale n. 9793 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 12/09/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1340 Registro generale n. 10896 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 11/10/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1677 Registro generale n. 12068 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1717 Registro generale n. 12959 per FRAZIONAMENTO IN QUOTA

INTEGRAZIONE A CERTIFICAZIONE NOTARILE

1p) con ANNOTAZIONE presentata il 08/11/2022 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 944 Registro generale n. 11324 a mezzo di atto giudiziario del 23/09/2022 n. rep. 383 vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di



registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXX n. 77 ivi censiti rispettivamente nel N.C.E.U. F.16 mappale 845, 846, 865 graffato al mappale 324 F. 12;

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXX contro XXXXXXX; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7590-1580; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. **R.G.13328/R.P.3113**; Note:

Ipoteca in favore di XXXXXXX. con sede FIRENZE (FI) C.F. XXXXXXX, domicilio ipotecario eletto MONTIGNOSO, VIA ROMA N.77, contro XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di Montignoso (MS) internamente alla XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato in corso di costruzione; e nel N.C.T. al Foglio 16;
- 2) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare; al Foglio 17:
- 4) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 5) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 6) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 7) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;

dai quali traggono origine i beni oggetto della procedura.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00, importo capitale: € 7.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.95%, durata 3 anni e 25 giorni.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

Con ANNOTAZIONE presentata il 13/06/2011 Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA presso il Registro particolare n. 744 Registro generale n. 5224 è stato modificato il contratto di mutuo edilizio

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di XXXXXXX contro XXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di UNEP DEL TRIBUNALE DI MASSA in data 08/03/2021 ai nn. 370/2021 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **17/03/2021** ai nn. R.G.2426/R.P.1944;

Con tale atto viene pignorato da parte di XXXXXXX, con sede in NAPOLI (NA), C.F. XXXXXX il diritto di piena ed esclusiva proprietà che la Società esecutata XXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX detiene sui beni oggetto della presente procedura ubicati nel Comune di Montignoso (MS), in XXXXXXX e oggetto della procedura individuati nei Lotti da 1 a 23 Nella relativa nota di trascrizione si precisa che *“QUADRO A: l'atto di pignoramento immobiliare viene eseguito per un credito di euro 7.235.471,61 oltre interessi e spese. QUADRO C: XXXXXXX, attuale titolare del credito di XXXXXXX, elegge domicilio in Carrara (Ms), Viale XX Settembre 177/F2, presso l'Avv. XXXXXXX. (cfr. Allegato 13 – Nota di trascrizione).*

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Cfr. Allegato 16.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 83,23. Come illustrato nella tabella di cui all'Allegato 16 (a cui si rimanda integralmente) relativamente agli immobili che compongono il Lotto 17, il residuo da pagare per le annualità 2021 e 2022 è pari a 83,23 €

Millesimi di proprietà:

sub	30	11,37;
sub	93	0,15;
sub	94	0,15

Per complessivi 11,67 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Lo scrivente precisa che una parte del resede condominiale adibita a parcheggio comune all'interno della recinzione del complesso immobiliare, insiste su un tratto del corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina" di proprietà del Demanio Idrico Statale, e che, conseguentemente, da tale occupazione derivano oneri a carico del complesso edilizio in oggetto, ovvero oneri a cui, i vari condomini del medesimo complesso, dovranno farvi fronte pro-quota secondo le relative tabelle condominiali. Ai fini di una più corretta e approfondita comprensione di quanto qui evidenziato nonché delle ulteriori possibili connesse conseguenze, si rimanda integralmente alla specifica nota prodotta al riguardo dalla Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord (a firma del Dirigente del settore, Ing. Enzo Di Carlo), allegata alla presente (cfr. Allegato 18). La necessità che la suddetta nota venga correttamente compresa e soppesata, deriva proprio dalle ulteriori importanti evidenze che dalla stessa emergono, quali:

- L'avvenuto rilascio della autorizzazione idraulica n. 472 del 14/09/2006 da parte della Provincia di Massa Carrara, con la quale venivano assentiti, in linea idraulica, i lavori aventi ad oggetto la "rettificazione e la tombinatura" del sopra richiamato corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina";
- La mancata conclusione dell'iter concessorio delle medesime opere idrauliche di cui sopra, ovvero l'attuale occupazione senza titolo delle relative aree del Demanio Idrico;
- L'entità dell'indennità annua di occupazione delle stesse (quantificate pari a circa € 4.200,00 dalla stessa Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord, nell'ambito delle proprie preliminari valutazioni);
- La ragionevole prossima attivazione dei necessari e conseguenti provvedimenti di polizia idraulica (sanzioni e richiesta di ripristino dello stato dei luoghi) nonché il recupero delle indennità pregresse di occupazione senza titolo, queste ultime quantificate pari a circa 23.500 € (salvo interessi e sanzioni ed ulteriori verifiche sul posto);
- Ragionevole probabilità che, a seguito di ulteriori indagini/verifiche e a conclusione di apposito iter istruttorio portati avanti dal medesimo Settore, vengano richiesti/imposti interventi che riducano la lunghezza del tratto tombato con ripristino del corso d'acqua a cielo aperto, il tutto al fine di rendere compatibile i lavori di tombinatura già svolti (ovvero legittimati con la sopra richiamata autorizzazione idraulica) con le attuali norme vigenti l'uso dell'area di che trattasi di proprietà del Demanio.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Cfr. Allegato 16



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

Titolare/Proprietario: XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **05/11/2007 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marvaso Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007, ai nn. 7589/1579; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **09/11/2007**, ai nn. **RG 13325/ RP 8255**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Soc. XXXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS), XXXXXXXX ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 371, 729, 730, Foglio 17, particelle 1183, 101, 1192, 1185, 1181, e N.C.E.U. Foglio 16 particella 371 sub 3.

Nella nota di trascrizione viene riportato che *“le unità immobiliari in oggetto sono state vendute ed acquistate a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ben noto ed accettato dalla parte acquirente, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, con tutti gli annessi, diritti, obblighi, azioni, ragioni, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti, con particolare riguardo alla servitù attiva di passaggio pedonale e carrabile, di cui all'atto a rogito di notaio carlo cardì cigoli di carrara in data 19 febbraio 1999 rep.n.24973, debitamente registrato e trascritto a massa il 23 febbraio 1999 al n.955 di formalità; atto che la parte acquirente, ha dichiarato di ben conoscere ed al quale le parti fanno pieno riferimento intendendosi qui integralmente riportato e trascritto; nonché' con la comproprietà pro-quota degli spazi ed enti di natura comune e condominiale, quali risultano determinati dalla legge.”* (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **14/10/2009 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio RICCETTI GIOVANNI in Livorno (LI), in data 14/10/2009, ai nn. 16997/10539; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **16/11/2009**, ai nn. **RG 11767/RP 8183**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato il XXXXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Soc. XXXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS), loc. La Porta ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 732 e al Foglio 17, particelle 1187, 1188 e 1189.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Nella nota di trascrizione viene riportato che *“con l'atto che qui si trascrive, alle cui pattuizioni contenute e richiamate si fa espresso riferimento, i comparenti hanno anzitutto premesso, quale parte integrante e sostanziale dell'atto medesimo:*

1) in primo luogo, i comparenti XXXXXXXX e XXXXXXXX hanno dichiarato, con riferimento alla normativa in materia di dichiarazioni sostitutive, ed in particolare a quanto previsto dagli articoli 46 e 47 del d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000, consapevoli delle responsabilità e delle sanzioni penali stabilite dalla legge per le false attestazioni e le mendaci dichiarazioni, espressamente dichiarano:

n) di non aver subito condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della



capacità di contrarre;

b) di non essere stati interdetti o inabilitati;

c) di non aver in corso procedure per nessuno di tali stati;

d) che l'area di cui in appresso non ricade nel pubblico demanio marittimo, né sussistono rispetto ad essa vincoli di carattere storico, artistico, archeologico o paesaggistico-ambientale, e che pertanto detta area non è sottoposta a tutela ai sensi del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al decreto legislativo 490 del 29 ottobre 1999, ora sostituito dal decreto legislativo 42 del 22 gennaio 2004 e successive modificazioni;

2) che l'articolo 5 bis della legge 212 del primo agosto 2003, di conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 143 del 24 giugno 2003, testualmente prevede che "le porzioni di aree appartenenti al patrimonio e al XXXXXXX, escluso il demanio marittimo, che alla data di entrata in vigore del presente decreto risultino interessate dallo sconfinamento di opere eseguite entro il 31 dicembre 2002 su fondi attigui di proprietà altrui, in forza di licenze o concessioni edilizie o altri titoli legittimanti tali opere, e comunque sia quelle divenute area di pertinenza, sia quelle interne a strumenti urbanistici vigenti, sono alienate a cura della filiale dell'Agenzia del Demanio territorialmente competente mediante vendita diretta in favore del soggetto legittimato che ne faccia richiesta";

3) che la norma in questione detta tempi e modalità inerenti alla detta procedura di regolarizzazione;

4) che lo stato è proprietario di una striscia di terreno ubicata nel comune di Montignoso (MS), e rappresentata al vigente catasto terreni del suddetto comune al foglio 16, dalla particella 732, ed al foglio 17 dalle particelle 1187, 1188 e 1189, come meglio indicato in appresso;

5) che tale area risulta pertinenza, in quanto inserita all'interno della recinzione di tale immobile, del complesso edilizio in corso di costruzione su di un'area rappresentata al vigente catasto terreni del Comune di Montignoso al foglio 16, particelle 371 (ente urbano, di are 66 e centiare 03, senza redditi), 729 (relitto di strada, di are 01 e centiare 77, senza redditi), 730 (relitto di strada, di are 01 e centiare 82, senza redditi), ed al foglio 17, particelle 101 (incolto produttivo di classe unica, di are 04 e centiare 37, reddito dominicale euro 0,07 e reddito agrario euro 0,02), 1181 (pascolo di classe unica, di are 02 e centiare 11, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,03), 1183 (pascolo di classe unica, di are 02 e centiare 84, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,04), 1185 (pascolo di classe unica, di are 01 e centiare 57, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,02), e 1192 (incolto produttivo di classe unica, di are 03 e centiare 57, reddito dominicale euro 0,06 e reddito agrario euro 0,02), in forza del permesso di costruire numero 2433 rilasciato dal Comune di Montignoso in data 22 settembre 2005, a seguito di richiesta del 21 novembre 2003 n.12313, pratica edilizia 7533, delle sua variante presentata il 27 gennaio 2005, protocollo generale 1308/314, pratica edilizia 8003, dell'ulteriore variante in data 30 luglio 2008 permesso di costruire numero 2665, a seguito richiesta del 27 novembre 2007 numero 17279, pratica edilizia 9145, e della proroga rilasciata dal comune di Montignoso in data 24 dicembre 2008, a seguito di richiesta del 16 settembre 2003 numero 12830;

6) che l'area ricade in "zona territoriale omogenea d" ai sensi del decreto ministeriale 1444/1968.

7) che il "XXXXXX" con sede in Montignoso e distinto dal codice fiscale XXXXXXX, con istanza datata 23 luglio 2007, pervenuta all' ufficio di Livorno in pari data ed ivi protocollata al numero 13808, ha presentata istanza di acquisizione, ai sensi della normativa sopra richiamata, dell'area di cui sopra;

8) che con atto ricevuto il 5 novembre 2007 dal Notaio Marco Marvaso di Serravezza, repertorio 7589, raccolta 1579, registrato a Pietrasanta l'8 seguente al numero 1826/1t e trascritto a massa il 9 novembre 2005 al numero 8255, detto consorzio ha ceduto l'area interessata di cui sopra alla qui costituita società a responsabilità limitata "XXXXXX", la quale il 5 giugno 2009 ha presentato richiesta di subentro all'acquisto della ridetta area di cui sopra, ai sensi del già citato e sopra riportato articolo 5 bis, allegando la documentazione costituita dalla titolarità dell'opera (atto di compravendita in copia, denuncia di successione ecc...), e dalla citata concessione edilizia;

9) che la Provincia di Massa Carrara - area governo del territorio - servizio difesa del suolo - U. O.O. idraulica, con nota protocollo 19754 del 12 luglio 2008 ha confermato il parere favorevole di competenza alla sdemanializzazione dell'area di cui sopra al punto 4) ed oggetto del presente atto, comunicato con nota protocollo del 19574 del 12 luglio 2008, non riscontrando problematiche riguardanti all'equilibrio geostatico e geomorfologici, nÈ ritenendo che i terreni interessati siano coinvolti



da particolari aspetti naturalistici o ambientali;

10) che sono stati regolarizzati da parte della costituita società a responsabilità limitata "XXXXXXX" i pagamenti pregressi attinenti all'occupazione dell'area per un periodo di anni cinque, nei confronti della Provincia Di Massa Carrara;

11) che la sede di Livorno della filiale toscana e umbra dell'AGENZIA DEL DEMANIO, verificati la sussistenza dei requisiti e il corretto assolvimento da parte della società acquirente in relazione agli adempimenti richiesti, ha ritenuto di poter procedere alla stipula dell'atto che qui si trascrive. ciò premesso ed approvato, l'Agenzia del Demanio, in nome e per conto del ministero dell'economia e delle finanze ha dichiarato di cedere, vendere e trasferire alla qui costituita Società a Responsabilità limitata "XXXXXXX" che come sopra rappresentata ha accettato di acquistare, una striscia di terreno posto in comune di Montignoso, località porta, esteso complessivamente circa metri quadri 506, o quanti essi siano perché' venduto a corpo e non a misura, e rappresentato coi relativi numeri di particella negli estratti telematici della mappa catastale che i comparenti hanno esaminato ed approvato, e che si sono allegati all'atto in oggetto sotto le lettere "a" e "b" per formarne parte integrante e sostanziale. i relativi dati catastali, dettagliatamente contenuti nel corpo dell'atto in oggetto, cui pertanto anche a questi fini si fa espresso rinvio, sono anche sinteticamente riportati al quadro b della presente nota di trascrizione. le parti hanno dichiarato che il prezzo, determinato in euro 23.276, è stato interamente soddisfatto con le modalità evidenziate in atto; conseguentemente, la parte venditrice ne ha rilasciato ampia quietanza, ha dichiarato di nulla più avere da pretendere per questa vendita, ed ha rinunciato all'iscrizione della relativa ipoteca legale. il rappresentante dell'ente venditore ha dichiarato che detto importo è stato imputato al capitolo 4003 (codice tributo 849t) dello stato di previsione dell'entrata per l'anno finanziario 2009. l'Agenzia del Demanio ha dichiarato che il bene immobile oggetto della presente compravendita è libero da pesi, vincoli, ipoteche e privilegi. salvo quanto previsto in atto, gli effetti giuridici del contratto decorrono da oggi ed inoltre tutte le imposte, nonché' i tributi di qualsiasi specie o natura afferenti l'immobile compravenduto sono passati dalla data di stipula a carico della parte acquirente. l'Agenzia del Demanio, come sopra rappresentata dal Geometra XXXXXX, in adempimento a quanto disposto dall'art. 30 del D.P.R 380 del 6 giugno 2001, ha allegato all'atto in oggetto sotto la lettera "c" il certificato di destinazione urbanistica riguardante il terreno compravenduto, rilasciato dal comune di Montignoso in data 9 luglio 2009, ed ha dichiarato che da tale data a quella di stipula non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici. le spese dell'atto in oggetto e consequenziali sono a carico della parte acquirente. ad ogni effetto, le parti hanno eletto il proprio domicilio rispettivamente: l'Agenzia del Demanio presso la sede di Firenze della filiale toscana e umbria, in via laura n.64; e la parte acquirente presso la propria sede in Montignoso, Via Vecchia Romana est n.66."

(cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

N.d.R. Il XXXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXXX risulta titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, degli immobili sopra descritti e censiti al Foglio 16 particella 732 e Foglio 17, particelle 1187, 1188 e 1189, fin dal 27/03/1972

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **28/12/1999 al 16/05/2002.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio MARTINELLI ROBERTO in Altopascio (LU), in data 28/12/1999, ai nn. 109743; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **10/01/2000**, ai nn. **RG 165/RP 141.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXX. con sede in BRESCIA (BS) C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in fregio alla XXXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 16, particelle 371 sub 1 graffata alle particelle 372 sub 1 e 598, particella 371 sub 2, 372 sub 2, e N.C.T. Foglio 12 particella 82, 83, 95, 138, Foglio 16 particelle 350 e 351, Foglio 17 particelle 100, 104, 196, 567e 197.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009)



con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 16/05/2002 al 16/05/2002.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino in Massa, in data 16/05/2002, ai nn. 12622; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **24/05/2002**, ai nn. **RG 5105/RP 3662.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la XXXXXX con sede in Massa (MS), C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato in XXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.T. Foglio 16 particella 101.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957 (derivante dal mappale 101), 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 16/05/2002 al 05/11/2007.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino in Massa, in data 16/05/2002, ai nn. 12626; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **24/05/2002**, ai nn. **RG 3664/RP 5107.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXXX con sede in XXXXXXX, C.F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in XXXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 16, particelle 371 sub 2, 372 sub 2, 371 sub 1 graffato alla particella 372 sub 1 e 598, e nel N.C.T. Foglio 16 particella 371, 372, 598, 549, 350, 351, 983, 985, 101, 82, 83, 138 e 271.

Nella nota di trascrizione viene riportato che *"quanto venduto viene trasmesso nello stato di fatto in cui si trova, con le inerenti servitù attive e passive, accessioni e pertinenze e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza che il consorzio acquirente ha dichiarato di ben conoscere, con particolare riferimento alla servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita a favore della particella 598 del foglio 16 ed a carico dell'area confinante di proprietà della società" XXXXXXX* contraddistinta dalla particella 33 del foglio 12 e da esercitarsi su di una striscia di terreno larga quattro metri che corre lungo tutto il confine con la strada comunale, a partire dall'incrocio con l'altro ramo di strada comunale che si dirige verso mare e fino al ponte sul canale, con atto a rogito del dott. Carlo Cardi Cigoli, Notaio in Carrara, del 19 febbraio 1999, rep. N. 24973/6357, reg.to a Carrara il giorno 8 marzo 1999 al n. 196 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara il 23 febbraio 1999 al n. 955 di formalità". (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730 (da cui deriva il mappale 703), 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 18/06/2003 al 05/11/2007.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Comune di Montignoso, in data 18/06/2003, ai nn. 2657; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **18/07/2003**, ai nn. **RG 7461/RP 5066.**

Note: In forza dell'atto pubblico amministrativo sopra menzionato il XXXXXXX con sede in



MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato nel Comune di Montignoso (MS), ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 703.

N.d.R." *La proprietà è pervenuta al Comune da tempo immemorabile*" (cfr. All. 14 - Atti di provenienza). Nella certificazione notarile viene specificato che" *Il Comune di Montignoso era proprietario del bene dal 27-03-1972*". Cfr. All. 10 - Certificazione notarile).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730 (da cui deriva il mappale 703), 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

7. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICHE RELATIVE A TUTTI I LOTTI (DA 1 A 23)

Numero pratica: 1) **Permesso di Costruire n 2433 del 22-09-2005 Pratica Ed. n.8003**

Intestazione: XXXXXXX (C.F. XXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXXX, loc. Renella + altre ditte

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di edifici misti ad USO direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 4TR)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/11/2003 al n. di prot. 12313

Rilascio in data 22/09/2005 al n. di prot. 2433

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2010 al n. di prot. 18021

NOTE: Rilasciato a seguito di domanda presentata in data 21 novembre 2003, prot. gen. n° 12313, pratica edile n° 7533, e la successiva variante presentata in data 27 gennaio 2005, prot. gen. n° 1308/314 int., pratica edile n° 8003, dalla XXXXXXX (C.F. XXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXXX, loc. Renella, per la "realizzazione di edifici misti ad USO direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)", da realizzarsi su immobile distinto in catasto al fg. 12 mappali n. 82, 83, 138 e 271 (ex mappale n. 95), fg. 16 mappali n. 349, 350, 351, 371, 372, 598 e 703, fg. 17 mappali n. 101, 983 e 985, situato in XXXXXXX, secondo il progetto costituito da n. 52 tavole redatto dall'Ing. XXXXXXX, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al XXXXXXX, e dal Geom. XXXXXXX (C.F. XXXXXXX), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° XXXXXXX.

L'intervento riguardava le opere relative alla demolizione dei fabbricati esistenti meno uno, movimenti di terra, realizzazione di viabilità interna, muri di sostegno, area a verde pubblico (in accordo con il P.O.C. approvato), nonché la realizzazione di n. 8 fabbricati ad uso produttivo e n. 3 ad uso commerciale – direzionale.

Con particolare riferimento al compendio pignorato esso fa parte del "lotto 10" consistente in tre corpi di fabbrica e precisamente corpo "A", "B" e "C", composto da complessive 16 (sedici) unità immobiliari ad uso commerciale al piano terreno sulla XXXXXXX, numero 40 (quaranta) unità ad uso direzionale al piano primo e sottotetto, e numero 99 (novantanove) posti auto al piano seminterrato. A detto titolo edilizio ha fatto seguito la variante in corso d'opera n. 2665 rilasciata dal Comune di Montignoso in data 30 luglio 2008 di seguito meglio descritta.

Numero pratica: 2) **Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 Pratica Ed. n. 9145**

Intestazione: Sig. XXXXXXX, residente in Montignoso, XXXXXXX, loc. Renella, in qualità di Presidente della XXXXXXX (C.F. XXXXXXX)

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005

Per lavori: "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005 per opere eseguite in difformità al P. di C. n° 2433 del 22 settembre 2005 e per la variante in c.o. al medesimo P. di C., relativo alla realizzazione di edifici misti ad uso direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)"

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 27/10/2007 al n. di prot. 17279/2753



NOTE: domanda presentata in data 27 novembre 2007, prot. gen. n° 17279/2753 int., e successive integrazioni, dal Sig. XXXXXX, residente in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, in qualità di Presidente della XXXXXX (C.F. XXXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, per "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005 per opere eseguite in difformità al P. di C. n° 2433 del 22 settembre 2005 e per la variante in c.o. al medesimo P. di C., relativo alla realizzazione di edifici misti ad uso direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)", da realizzarsi in XXXXXXXX, su immobile distinto in catasto al fg. 12 mappali n. 320, 322, 323, 324, 325, 309 e 313, fg. 16 mappali n° 598, 860, 831, 832, 858, 859, 871 sub 2, 834, 861, 862, 863, 836, 838, 839, 840, 841, 842, 844, 845, 846, 864, 865, 866, 850, 867, 852, 851, 868, 869, 870, 371, 729, 730, 810, 887 e 888, fg. 17 mappali n. 101, 1181, 1183, 1184, 1185, 1192 e 1194, ricadente in zona R7 ai sensi del vigente R.U., secondo il progetto redatto dall'Ing. XXXXXX), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al XXXXXX, e dal Geom. XXXXXX (C.F. XXXXXX), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° XXXXXX

Numero pratica: 2.1) **Variante finale del 11-12-09 Prot. 21982**

Intestazione: //

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/12/2009 al n. di prot. 21982

Relativamente a detta pratica lo scrivente non ha reperito alcun documento specifico nell'ambito della documentazione visionata presso gli archivi comunali. Si rileva però che la stessa risulta citata ESCLUSIVAMENTE nelle tavole grafiche relative alla Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010

Numero pratica: 3) **Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010**

Intestazione: XXXXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I. XXXXXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ultimazione opere esterne e modifica opere interne da realizzarsi in Via XXXXXXXX, su Immobile così censito in Catasto Foglio 16 mappale 967

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/09/2010 al n. di prot. 15123

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2010 al n. di prot. 18021

NOTE:

Domanda presentata con Prot. 15123 del 15/09/2010 da XXXXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I. XXXXXX riguardante la Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010, relativa alla realizzazione dei seguenti lavori: ultimazione opere esterne e modifica opere interne da realizzarsi in Via XXXXXXXX, su Immobile così censito in Catasto Foglio 16 mappale 967.

Relativamente a detta pratica si precisa quanto segue:

- Con comunicazione dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montignoso Prot. 168 del 03-11-2010 la stessa veniva ritenuta completa a seguito dell'esame istruttorio;
 - Con pratica n. Prot. 18021 del 8-11-2010 veniva presentata Certificazione di Agibilità relativa ai beni di cui ai subalterni dal 2 al 134 e dal 134 al 138 autorizzati con P.d.C n. 2433 del 22/09/2005, PdC 2665 del 30/07/2008 rilasciate a XXXXXX + altri e DIA n. del 15/09/2010 rilasciata a XXXXXXXX;
- Di seguito si elencano ulteriori autorizzazioni che hanno interessato i beni staggiti, non visionate direttamente dallo scrivente CTU ma citate in atti di compravendita che hanno interessato immobili ubicati nello stesso compendio edilizio (N.d.R. LOTTO 10)
- Certificato di collaudo Prot. 18021 del 08-11-2010
 - Certificato di Prevenzione Incendi prot.0001788 in data 12 febbraio 2010 dal Ministero dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Massa Carrara per l'autorimessa è stato rilasciato (citato nell'atto di compravendita Notaio Meucci del 22/09/2011 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8501);

Inoltre relativamente alle unità immobiliari attualmente demolite ma originariamente sovrastanti l'area del comparto 47R (una cui porzione risulta occupata dall'intero fabbricato censito con il mapp.967 ove risultano ubicati i beni staggiti), lo scrivente precisa che:



- l'opera di costruzione risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;
- per le opere di ampliamento di quanto originariamente esistente sono state rilasciate dal Comune di Montignoso i seguenti titoli: Concessione Edilizia n.142 in data 8 agosto 1979 e successiva variante in corso d'opera n.198 in data 10 luglio 1980;
- per le opere eseguite in difformità rispetto alle concessioni sopra citate è stata rilasciata dal Comune di Montignoso Concessione Edilizia in sanatoria n.1282 in data 16 gennaio 1997;
- le opere di demolizione parziale sono state eseguite in forza di D.I.A. presentate al Comune di Montignoso in data 21 aprile 2000 n.5940, in data 16 luglio 2003 n.7386 ed in data 27 novembre 2003 n.7534;
- le opere di scavo e movimento terra sono state eseguite in forza di D.I.A. presentata al Comune di Montignoso in data 2 agosto 2005 n.8212.
(cfr. - Atto di compravendita Marvasio RP 5225-2011- rep 9763 - sub 140 mapp. 967)

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Note sulla conformità edilizia: **Gli immobili che compongono il LOTTO 17 risultano conformi dal punto di vista edilizio.**

Note generali sulla conformità: L'immobile in cui risulta ubicato il compendio immobiliare staggito, è stato realizzato in forza dei titoli edilizi rilasciati (Permesso di Costruire n. 2433 del 22-09-2005, successiva Variante di cui al Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 e D.I.A. n. 10283 del 15-09-2010). Tuttavia, lo scrivente CTU ritiene precipuo evidenziare che dal CDU n. 325/6.2 rilasciato in data 09/01/2023, si rileva l'esistenza sull'immobile del vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/04 art. 142, com. 1 lett. c) – ex L. 431/85 - Area di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua, ma che, di contro, nessuna Autorizzazione Paesaggistica risulta rilasciata per il medesimo immobile nel suo complesso (ivi comprese, dunque, le porzioni dello stesso oggetto della presente Procedura esecutiva). Al riguardo, perciò, lo scrivente CTU non può che sottolineare come l'intero compendio immobiliare realizzato con i titoli edilizi di cui sopra, risulti carente di Autorizzazione Paesaggistica, e come, conseguentemente, allo stato attuale delle cose e della normativa vigente, per gli immobili oggetto della presente Procedura non possano che ipotizzarsi assentibili unicamente gli interventi edilizi che, appunto, non abbiano rilevanza paesaggistica. Fra questi ultimi, in generale, vi ricadono gli interventi relativi ad opere interne, e, più specificatamente, quelli elencati nell'allegato A del D.P.R. n. 31 del 2017 ("INTERVENTI ED OPERE IN AREE VINCOLATE ESCLUSI DALL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA") a cui si rimanda integralmente per le più opportune valutazioni.

Sul punto, infine, merita anche evidenziare come detta problematica risulti ben nota ai funzionari dei competenti Uffici del Comune di Montignoso (Ente, si ricorda, che ha rilasciato sia i sopracitati titoli edilizi che l'agibilità per l'intero compendio realizzato), e come la stessa abbia ragionevolmente trovato origine dall'errata cartografia ufficiale, utilizzabile ed utilizzata (anche dallo stesso Comune di Montignoso) all'epoca del proposto intervento. Detta cartografia, infatti, non rappresentava in sé stessa (erroneamente) la fascia di rispetto del vincolo Galasso attorno al limitrofo Fosso Ginese (cfr. Allegato 7.3). Circo- stanza quest'ultima che, a personale parere dello scrivente, sta alla base sia degli avviati tentativi promossi dallo stesso Comune di Montignoso nei confronti degli altri Enti sovraordinati per "risolvere" tale criticità (verbalmente riferiti allo scrivente CTU in sede dei vari incontri resisi necessari), che delle già avvenute vendite di altri immobili facenti parte del medesimo compendio immobiliare, per quanto non oggetto della presente Procedura esecutiva.

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano Strutturale approvato con Delibera del C.C.



	n. 3 del 5/2/2019 e successiva Delibera del C.C. 26 del 09/06/2021; Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del C.C. n. 65 del 29/07/1999 e
Zona omogenea:	Zona D: Zone a destinazione mista industriale/commerciale
Norme tecniche di attuazione:	Comparto 47R
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Piano Operativo adottato con Delibera del C.C. n. 32 del 07/08/2020 e modificato a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni avvenuta con Delibera del C.C. n. 27 del 09/06/2021 e successiva Deli
Zona omogenea:	D2 (Zona Omogenea D)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 "Tessuto produttivo a destinazione mista - D2 (Zona Omogenea D)"
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	Stipulata il 08/09/2005 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 1859 trascritta il 06/10/2005 R.P. 6737/R.G. 10805
Obblighi derivanti:	cfr. paragrafo 4
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Cfr. CDU n. 325/6.2 rilasciato in data 09/01/2023

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Gli immobili che compongono il LOTTO 17 risultano conformi dal punto di vista urbanistico

Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto Immobili mapp. 967 subalterni 30, 93 e 94

Il Lotto 17 in esame è ubicato nel blocco "C" posto a levante del compendio ed è costituito da un'unità immobiliare posta a piano primo censita con il sub 30, e due posti auto ubicati nell'autorimessa interrata. L'immobile a piano primo, a cui si accede da piano terra tramite il vano scala e disimpegno condominiale, è composto da ingresso, due locali ad uso ufficio, un servizio igienico (con bidet e wc) dotato di antibagno (con lavabo e scaldabagno) e un terrazzo in cui risulta collocata la pompa di calore per la climatizzazione degli ambienti. Una scala a chiocciola autoportante (con struttura in elementi metallici e lignei) consente di raggiungere il sottotetto costituito da un unico locale indiviso, dotato di lucernario e finestre scorrevoli poste sul lato con altezza inferiore (Sud-Ovest), di un piccolo balcone e, analogamente al piano inferiore, provvisto di splitter interni per la climatizzazione del locale.

I posti auto censiti con i subalterni 93 e 94 (individuati sul posto rispettivamente con i numeri 75 e 74) sono dotati di archetti anti sosta, e risultano ubicati nell'autorimessa interrata (dotata di pavimento in cls "elicoterato") accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "C", censito con il sub 138 (BCNC).



Si precisa inoltre che nel LOTTO si intende ricompresa altresì una quota di comproprietà sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni, quali per legge, uso, destinazione e regolamento di condominio.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **134,00**

È posto al piano: 1-2 (relativamente al sub 30) e S1 (relativamente ai posti auto censiti con i sub 93 e 94)

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via XXXXXXXX snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 3 (a piano primo)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: In generale l'immobile si presenta in uno stato di conservazione sufficiente. (cfr. All. 4 documentazione fotografica).

Si precisa altresì che nel balcone a piano primo e in quello a piano superiore (di dimensioni ridotte) la presenza di vegetazione disposta lungo il perimetro interno del marmo di coronamento e la presenza di muffa in alcune porzioni di intonaco sovrastante il battiscopa denotano la presenza di umidità stagnante sotto la pavimentazione dei balconi stessi.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a capanna materiale: latero-cemento condizioni: non rilevate Note: Copertura in laterizio
Solai	tipologia: di tipo prefabbricato condizioni: non rilevate
Strutture verticali	materiale: di tipo prefabbricato condizioni: non rilevate

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: non rilevata rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010



Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Note	Certificato di Prevenzione Incendi prot.0001788 rilasciato in data 12 febbraio 2010 dal Ministero dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Massa Carrara relativamente all'autorimessa (citato nell'atto di compravendita Notaio Meucci del 22/09/2011 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8501)

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Varie:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La determinazione della consistenza degli immobili è stata effettuata stimando la loro superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico di dettaglio integrato con le planimetrie catastali e le tavole relative ai titoli edilizi rilasciati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Sub 30 - Ufficio -piano primo	superf. esterna lorda	54,00	1,00	54,00
Sub 30 - Balcone - piano primo	superf. esterna lorda	21,70	0,30	6,51
Sub 30 - Ufficio - sottotetto	superf. esterna lorda	54,70	0,50	27,35



Sub 30 - Balcone - piano sottotetto	superf. esterna lorda	3,60	0,30	1,08
		134,00		88,94

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: D1

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Ufficio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Accessori

Immobili mapp. 967 subalterni 30,

93 e 94 Identificato al n. Mapp. 967 sub 93 e 94 F. 16 N.C.E.U.

1. Posto auto

Posto al piano Seminterrato

Composto da n. 2 posti auto

Sviluppa una superficie complessiva di circa 41 mq complessivi mq

Destinazione urbanistica: Direzionale, commerciale

Valore a corpo: **€ 28.000,00**

Note: I posti auto censiti con i subalterni 93 e 94 (individuati sul posto rispettivamente con i numeri 75 e 74) sono dotati di archetti anti sosta, e risultano ubicati nell'autorimessa interrata (dotata di pavimento in cls "elicotterato") accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "C", censito con il sub 135 (BCNC). Si precisa che detti parcheggi pertinenziali risultano univocamente individuati sia dalla segnaletica orizzontale che dalle specifiche indicazioni numeriche apposte sul muro perimetrale. Per l'esattezza, comunque, si segnala che la linea di demarcazione tra i suddetti posti auto e la corsia di manovra (così come rilevata sui luoghi) risulta spostata verso quest'ultima di circa 30 cm (ovvero in allineamento con i pilastri presenti a tale livello interrato). Conseguentemente, la profondità dei posti auto così delineati risulterebbe maggiore di circa 30 cm rispetto a quella indicata sia nella planimetria catastale che nelle tavole del progetto autorizzato con DIA n. 10283 del 15-09-2010 (quest'ultima pari a circa 7,53 m).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato degli immobili sopra descritti, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita. La stima del "Valore complessivo intero" degli Immobili che compongono il LOTTO, è stata



eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in esame. Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché le dotazioni impiantistiche, le finiture, lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, la presenza delle relative aree di pertinenza e del garage interrato comunicante attraverso il vano scala con l'unità immobiliare posta al piano primo, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce (Periferica/COLLINA - EX CENTRO) e Microzona Catastali (n.3), e per destinazione direzionale i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Carrara;

Ufficio tecnico di Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Massa Carrara (MS);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La zona di riferimento si colloca in:

- Provincia di Massa Carrara;
- Comune di Montignoso;
- Fascia/zona: Periferica/COLLINA - EX CENTRO
- Codice di zona: D1;
- Microzona catastale n.: 3;
- Tipologia prevalente: residenziale;

Per destinazione DIREZIONALE, nel semestre 1 del 2022, si individuano per tipologia di "UFFICI", un valore di mercato minimo di €/mq 1100 e uno massimo di €/mq 1800 (valore medio €/mq 1450);

Tutti i valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato conservativo NORMALE degli immobili.

Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato per gli Immobili di cui al presente LOTTO 17 quello di seguito indicato: €/mq 2000;

Altre fonti di informazione: Siti internet, studi tecnici e notarili di zona.

8.3 Valutazione corpi:

Immobili mapp. 967 subalterni 30, 93 e 94. Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 177.880,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sub 30 - Ufficio -piano primo	54,00	€ 2.000,00	€ 108.000,00
Sub 30 - Balcone -piano primo	6,51	€ 2.000,00	€ 13.020,00
Sub 30 - Ufficio - sotto-tetto	27,35	€ 2.000,00	€ 54.700,00
Sub 30 - Balcone -piano	1,08	€ 2.000,00	€ 2.160,00



sottotetto

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 177.880,00
Valore corpo	€ 177.880,00
Valore Accessori	€ 28.000,00
Valore complessivo intero	€ 205.880,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 205.880,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Immobili mapp. 967 subalterni 30, 93 e 94	Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto	88,94	€ 205.880,00	€ 205.880,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 30.882,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 800,00

Quota parte delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita - Cfr. Paragrafo 5 € 83,23

Quota parte delle indennità pregresse di occupazione senza titolo delle aree demaniali e dell'imposta regionale sulle concessioni - Cfr. Paragrafo 5 € 274,25

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

- Immobili mapp. 967 subalterni 30, 93 e 94

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- Immobili mapp. 967 subalterni 30, 93 e 94

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 83,23

Come illustrato nella tabella di cui all'Allegato 16 (a cui si rimanda integralmente) relativamente agli immobili che compongono il Lotto 17, il residuo da pagare per le annualità 2021 e 2022 è pari a 83,23 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 173.840,52

Arr. € 174.000,00



Lotto: 18 - mapp. 967 subalterni 31, 91 e 92

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Immobili mapp. 967 subalterni 31, 91 e 92.

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: XXXXXXXX, XXXXXXXX

Note: Ufficio disposto a piano primo e secondo (sub 31), e n. 2 posti auto pertinenziali ubicati nell'autorimessa interrata (sub. 91 e 92).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio 16, particella 967, subalterno 31, indirizzo XXXXXXXX, piano 1-2, comune Montignoso, categoria A/10, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 70 mq, rendita € 1.402,18

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Gli Immobili censiti al NCEU nel Foglio 16 mappale 967 tutti i subalterni oggetto della procedura derivano dagli immobili censiti come di seguito precisato:

Foglio 16 Particella 371 Subalterno 3 – unità soppressa a seguito della pratica di VARIAZIONE del 02/11/2010 Prot. n. MS0111620 in atti dal 02/11/2010 con causale DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE (n. 8902.1/2010) (Cfr. All. 2 visure – visura Mapp. 967 sub 12);

Foglio 16 Particella 371 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 371 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 372 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 372 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 598 unità soppressa a seguito della pratica di VARIAZIONE del 02/05/2006 Prot. n. MS0026069 in atti dal 02/05/2006 con causale DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1966.1/2006) (Cfr. All. 2 visure – visura Mapp. 371 sub 3).

Gli immobili censiti al NCEU al Foglio 16 mappale 967 tutti i subalterni oggetto della procedura sono stati costruiti sull'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 16 mappale 967.

L'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 16 mappale 967 deriva dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009.

Si precisa inoltre che:

- il terreno censito al Foglio 16 mappale 730 deriva dal mappale 703;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 957 deriva dal mappale 101 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 958 deriva dal mappale 1181 Foglio 17, ex mappale 985 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 959 deriva dal mappale 1183 Foglio 17, ex mappale 985 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 961 deriva dal mappale 1187 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 962 deriva dal mappale 1192 Foglio 17; ex mappale 983 Foglio 17, già mappale 567 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 963 deriva dal mappale 729 Foglio 16; ex particella Foglio 16b mappale 703;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 965 deriva dal mappale 960 Foglio 16, ex mappale 1185 Foglio 17;
- Il mappale 371 del Foglio 16 deriva dal frazionamento e fusione dell'originario mappale 371 e dei mappali 823 (già 731/a), 372, 812 (già 598/n), 819 (già 349/c) 822(già 351/c) in forza di frazionamento approvato in data 22/09/2005, protocollo n. MS0048923;



- i mappali 729, 730 e 731 del Foglio 16 derivano dal mappale 703, in forza di frazionamento in data 4/08/2005 n. 44121.1/2005, in atti dal 4/05/2005, prot. n. MS0044121;
- i mappali 1181, 1183 e 1185 del Foglio 17 derivano dal mappale 985 in forza di frazionamento in data 4/08/2005 n. 44130.1/2005 in atti dal 4/08/2005, prot. MS0044130;
- Il mappale 1192 del Foglio 17 deriva dal mappale 983 in forza del frazionamento in data 19/09/2005 n. 52949.1/2005 in atti dal 19/09/2005 prot. n. 52949.1/2005 in atti dal 19/09/2005 prot. n. MS0052949. (Cfr. All. 10 – Certificazione notarile).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest sub 32 (immobile stessa proprietà, LOTTO 19), lato Nord-Est corridoio censito al sub 138 (Bene Comune Non Censibile ai sub da 22 e 36), lati Sud-Est sub 30 (immobile stessa proprietà, LOTTO 17), e Sud-Ovest aria su corte comune.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio 16, particella 967, subalterno 91, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 21, superficie 21, rendita € 50,97

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest, sub 92 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 18), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 90 (posto auto stessa proprietà, LOTTO 19) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio 16, particella 967, subalterno 92, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 21, superficie 21, rendita € 50,97

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest, sub 93 (posto auto stessa proprietà, LOTTO 17), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 91 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 18) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Note sulla conformità catastale: Gli immobili che compongono il LOTTO 18 risultano conformi catastalmente. I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare pignorato si colloca nell'area denominata ex Tassara (dalla denominazione della Cava dismessa dalla quale si estraeva materiale inerte per edilizia), in quella striscia di territorio racchiusa tra la Strada Statale S1 Aurelia a Sud-Ovest, la fascia collinare a Nord-Est e l'alveo del Fosso Ginese, che lambisce l'area lungo il suo perimetro Nord Ovest e Sud Ovest (parallelamente alla viabilità pubblica). I beni staggiti fanno parte del comparto edificatorio denominato "47R" a destinazione mista produttiva, espositiva, commerciale – direzionale e costituiscono la quasi totalità del Lotto n. 10 (di cui al P.O.C. approvato in data 23/07/2003 con delibera n. 201 e successiva variante) realizzato nell'ambito dell'intervento edilizio autorizzato con P.d.C. n 2433 del 22/09/2005. Il compendio staggito, a destinazione commerciale e direzionale, è collocato in fregio



alla viabilità pubblica ed è composto da tre corpi di fabbrica denominati A, B e C sviluppati su quattro livelli di cui tre fuori terra, con un'ampia corte comune caratterizzata da aree a parcheggio realizzate con blocchetti in cls prefabbricati marciapiedi e scale pavimentati in klinker che consentono l'accesso al fabbricato. A piano terra, rialzato di circa 0.90 m rispetto al piano di campagna, si collocano i beni a destinazione commerciale (attualmente sono individuabili n. 5 attività), al piano superiore si sviluppano gli uffici e a quello interrato è presente l'autorimessa, realizzata ai sensi della L. 122 del 1989 come meglio di seguito descritto. Il blocco C (posto ad Est) è composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 15 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dalle pertinenze esterne, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari ognuna dotata di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. Il blocco B centrale è il più piccolo ed è anch'esso composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 8 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Analogamente al blocco C ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dal marciapiede perimetrale al fabbricato, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari dotate di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. Il blocco A, posto nell'estremità Ovest presenta caratteristiche distributive e dimensionali analoghe a quelle del blocco C (ad esso speculare). Anch'esso a piano terra è caratterizzato da locali a destinazione commerciale mentre a piano primo, al quale si accede mediante atrio comune con relativo vano scala e ascensore, le previste unità immobiliari destinate ad ufficio autorizzate e raggiungibili mediante disimpegno di collegamento, ad oggi risultano ancora allo stato grezzo. Le stesse risultano infatti ancora carenti di finiture ed impianti tanto da non consentirne l'acatastamento definitivo. Ad oggi risultano presenti esclusivamente le pareti di separazione tra le singole unità e quelle che, al loro interno, definiscono i servizi igienici. Mancando anche le scale di collegamento ai rispettivi sottotetti gli stessi, attualmente non risultano accessibili.

Ogni unità immobiliare finita risulta indipendente sia dal punto di vista funzionale che impiantistico, infatti ognuna di esse risulta dotata di autonomo impianto di climatizzazione con pompa di calore elettrica. Dai tre vani scala si può raggiungere direttamente l'autorimessa interrata che si sviluppa sotto il sedime del fabbricato e del marciapiede rialzato di pertinenza e che risulta composta da n. 95 posti auto (87 dei quali compresi tra gli immobili staggiti) raggiungibili da una corsia di manovra larga circa 7 m e a cui si accede tramite due rampe carrabili poste sui 2 lati corti opposti del fabbricato e che consentono di raggiungere l'area di manovra comune esterna, posta al livello superiore (quota strada). Attualmente i varchi di accesso a tale livello risultano sbarrati da pannelli in legno e pertanto sono inutilizzabili.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Marina di Massa, Carrara, Forte dei Marmi, Pietrasanta.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, litorale marino, cave di marmo, colline del Candia.

Attrazioni storiche: Centri storici di Carrara e Massa, Museo civico del Marmo a Carrara, castello Malaspina a Massa, castello Aghinolfi di Montignoso.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A12 - Svincolo Autostradale Massa 10 km,
Linea ferroviaria con stazione Massa centro 4 km,
Trasporto pubblico linea bus 0 km

3. STATO DI POSSESSO:



Libero

Note: Durante il primo accesso agli immobili, avvenuto in data 13/02/2020 alla presenza del Custode Giudiziario Dott. Roberto SERAFINI, il Dott. XXXXXXX amministratore della Società .XXXXXXX, residente in Massa (MS) Via XXXXXX n. 8 con C.F. XXXXXXX ha dichiarato e sottoscritto nel relativo verbale che: "alcuni immobili risultano locati a terzi e l'amministratore Dott. XXXXXXX dichiara che fornirà copia di tutti i contratti locativi. Lo stesso amministratore sottolinea che la maggior parte delle unità risultano libere e non locate." Lo scrivente C.T.U. ritiene utile precisare che, a seguito di formale richiesta presentata con Prot. 602 del 05-01-2023 presso l'Agenzia delle Entrate, con cui si richiedeva l'esistenza di contratti di affitto sui beni oggetto della presente procedura, lo stesso Ente con comunicazione ricevuta il 10/02/2023 a mezzo P.E.C. precisava che relativamente ai beni che costituiscono il presente Lotto 18 non risultavano contratti di locazione registrati. Ciò premesso, lo scrivente può affermare che i beni che costituiscono il Lotto 18, ovvero i subalterni 31, 91 e 92, risultano liberi e lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo dava conferma di ciò, precisando inoltre che gli oggetti e arredi presenti nel locale non risultano oggetto di pignoramento. (cfr. Allegati 4 e 11)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:***- Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;**

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 08/05/2008 ai nn. 7948/1803; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 23/05/2008 ai **nn. R.G.5500/R.P.3632;**

La sopradescritta formalità ovvero ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato il 08-05-2008 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 23-05-2008 R.P. 3632/R.G. 5500 sui beni di seguito elencati ubicati in Via XXXXXXX e censiti nel N.C.E.U.:

Unità negoziale 1

- 1) F. 16, mapp. 598 sub 2, fabbricato;

Unità negoziale 2

- 1) F. 16, mapp. 860 fabbricato in corso di costruzione;
- 2) F. 16, mapp. 831, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 3) F. 16, mapp. 832, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 4) F. 16, mapp. 858, sub 1, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 5) F. 16, mapp. 858, sub 2, mapp. 859, sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 6) F. 16, mapp. 862, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 7) F. 16, mapp. 836, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 8) F. 16, mapp. 840, sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;



- 9) F. 16, mapp. 841, sub 1, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 10) F. 16, mapp. 888, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 11) F. 16, mapp. 844, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 12) F. 12, mapp. 325, F16 mapp. 868, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 13) F. 12, mapp. 324, F16 mapp. 865, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 14) F. 12, mapp. 322, F. 12, mapp. 323, F16 mapp. 864, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 15) N.C.T. F. 12, mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare

Unità negoziale 3

- 1) F. 16, mapp. 871 sub 2 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 4

- 1) F. 16, mapp. 845, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 846, EU - ENTE URBANO, consistenza //;

Unità negoziale 5

- 1) F. 16, mapp. 852, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 851, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 870 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 4) N.C.T. F. 12, mapp. 320, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare

Unità negoziale 6

- 1) F. 16, mapp. 371 SUB 3, FABBRICATO, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 729, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 77 are;
- 4) N.C.T. F. 16, mapp. 730, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 82 are;
- 5) N.C.T. F. 17, mapp. 1183, TERRENO, consistenza 2 ettari 84 are;
- 6) N.C.T. F. 17, mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 ettari 37 are;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 8) N.C.T. F. 17, mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 ettari 11 are;

Unità negoziale 7

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 839 sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 842, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 887, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 8

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 834, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 861, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 9

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 866, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 850, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 10

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 863, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 838, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 11

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 869, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 relativamente alle unità negoziali n. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, e per l'intero diritto di proprietà superficaria 1/1 relativamente all'unità negoziale n.



3, contro i seguenti soggetti:

Soggetto n. 1: XXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Soggetto n. 2: XXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Soggetto n. 3: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 4: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX - Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3;

Soggetto n. 5: XXXXXXX. Sede CARRARA (MS) Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 10 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 6: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2;

Soggetto n. 7: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 -

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 -

Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/3 -

Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 09/05/2008 ai nn. 7948/1803; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 30/06/2008 ai nn. **R.G.6974/R.P.4612;**

La sopradescritta formalità ovvero ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato il 09-05-2008 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 23-05-2008 R.P. 3632/R.G. 5500 (sui medesimi beni e soggetti a favore e contro) *“a rettifica della precedente nota di trascrizione (ovvero del 23/05/2008 - Registro Particolare 3632 Registro Generale 5500) nella quale è stata erroneamente indicata la data (n.d.r. 08-05-2008 anziché la data corretta 09-05-2008) dell'atto cui si riferisce il numero di repertorio, fermi ed integri rimanendo tutti gli altri patti e condizioni contenuti nell'atto in oggetto”*. (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

- Descrizione onere: 1 - CONVENZIONE EDILIZIA; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 08/09/2005 ai nn. 1859; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 06/10/2005 ai nn. **R.G.10805/R.P.6737;**

La sopradescritta formalità ovvero CONVENZIONE EDILIZIA stipulata il 08/09/2005 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 1859 risulta trascritta il 06/10/2005 R.P. 6737/R.G. 10805 sui beni di seguito elencati ubicati in XXXXXXX internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, 372, 598/P, 349, 350, 351, 703/P, FOGLIO. 17 mappali 983, 985, 101, Foglio 12 mappali 82/P, 83/P, 138/P, a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 contro i seguenti soggetti: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: MODIFICA A CONVENZIONE;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 27/10/2009 ai nn.



8764/2344; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **26/11/2009** ai nn. **RG 12170/RP 8435;**

La sopradescritta formalità ovvero MODIFICA A CONVENZIONE stipulato il 27-10-2009 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 26-11-2009 R.P. 8435/R.G. 12170 sui beni di seguito elencati ubicati in XXXXXXXX internamente alla XXXXXXXX e censiti nel N.C.E.U.:

Unità negoziale 1

- 1) F. 16, mapp. 844, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 888, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 840, sub 2, e, mapp. 841, sub 2, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza //;

Unità negoziale 2

- 1) . F. 16, mapp. 325, F16 mapp. 867 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 3

- 1) F. 16, mapp. 813, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 814, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 815, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 4) F. 16, mapp. 816, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 5) F. 16, mapp. 826, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 6) F. 16, mapp. 598, F2 - UNITÀ COLLABENTI, consistenza //;
- 7) F. 16, mapp. 832, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 8) F. 16, mapp. 867 sub 1, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 9) F. 16, mapp. 858 sub 2, e mapp. 858 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 10) F. 16, mapp. 810, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 11) F. 16, mapp. 865, sub 1, e f. 12 mapp. 324, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 12) N.C.T. F17, mapp. 1184, TERRENO, consistenza 1 are 9 centiare;
- 13) N.C.T. F12, mapp. 304, TERRENO, consistenza 50 centiare;
- 14) N.C.T. F12, mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare;

Unità negoziale 4

- 1) F. 16, mapp. 845, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 846, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 5

- 1) F. 16, mapp. 371 sub 3, F2 - UNITÀ COLLABENTI, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 729, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 77 are;
- 4) N.C.T. F. 16, mapp. 730, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 82 are;
- 5) N.C.T. F. 17, mapp. 1183, TERRENO, consistenza 2 ettari 84 are;
- 6) N.C.T. F. 17, mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 ettari 37 are;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 8) N.C.T. F. 17, mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 ettari 11 are;

Unità negoziale 6

- 1) F. 16, mapp. 869, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 7

- 1) F. 16, mapp. 851, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 852, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 870, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 4) F. 17, mapp. 1194, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare;
- 5) F. 12, mapp. 320, TERRENO, consistenza 6 are 66 centiare

Unità negoziale 8

- 1) F. 16, mapp. 860, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza //;



- 2) F. 16, mapp. 858, sub 1, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 831, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- Unità negoziale 9
- 1) F. 16, mapp. 871 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza //;
- Unità negoziale 10
- 1) F. 16, mapp. 834, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 861 sub 1, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 861 sub 9, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2,5 vani;
- 4) F. 16, mapp. 861 sub 10, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 5) F. 16, mapp. 861 sub 11, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 6) F. 16, mapp. 861 sub 12, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 4 vani;
- 7) F. 16, mapp. 861 sub 13, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 4 vani;
- 8) F. 16, mapp. 861 sub 14, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 9) F. 16, mapp. 861 sub 15, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 10) F. 16, mapp. 861 sub 16, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2,5 vani;
- Unità negoziale 11
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 19, E - ENTE COMUNE, consistenza //;
- Unità negoziale 12
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 21, C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 18 mq;
- 2) F. 16, mapp. 861 sub 22, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 154 mq;
- 3) F. 16, mapp. 861 sub 23, E - ENTE COMUNE, consistenza //;
- Unità negoziale 13
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 20, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 18 mq;
- Unità negoziale 14
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 18, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 18 mq;
- Unità negoziale 15
- 1) F. 16, mapp. 862, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 836, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- Unità negoziale 16
- 1) F. 16, mapp. 863, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 838, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- Unità negoziale 17
- 1) F. 16, mapp. 842, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 887, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 839, sub 2, e, mapp. 841, sub 2, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza //;
- Unità negoziale 18
- 1) F. 16, mapp. 850, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 866 sub 2 C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 30 mq //;
- 3) F. 16, mapp. 866 sub 3 D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 158 mq //;
- 4) F. 16, mapp. 866 sub 2, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 158 mq //;
- Unità negoziale 19
- 1) F. 16, mapp. 866 sub 4, E - ENTE COMUNE, consistenza //;
- Unità negoziale 20
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 4 D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 861 sub 17, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 30



mq //;

Unità negoziale 21

1) F. 16, mapp. 861 sub 6, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 22

1) F. 16, mapp. 861 sub 6, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 23

1) F. 12, mapp. 322 e 323, F. 16, mapp. 864, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza;

2) F. 16, mapp. 868, F. 12, mapp. 325, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 relativamente alle unità negoziali n. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 2, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 23, 1, 11, 19, 21 e 22, e per l'intero diritto di proprietà superficaria 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 9,

contro i seguenti soggetti:

Soggetto n. 7: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX:

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;

Soggetto n. 2: XXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX:

- Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 3: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2

Soggetto n. 4: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1

Soggetto n. 5: XXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.10 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

- Relativamente all'unità negoziale n.11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;

- Relativamente all'unità negoziale n.21 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;

- Relativamente all'unità negoziale n.22 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;

Soggetto n. 6: XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 12 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 7: XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 13 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 8: XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 14 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 9: XXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.15 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 10: XXXXXXX. Sede CARRARA (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.16 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 11: XXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.17 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 12: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.18 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;



- Relativamente all'unità negoziale n.19 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di -;
 - Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;
- Soggetto n. 13: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX
- Relativamente all'unità negoziale n. 20 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI
 - Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI
 - Relativamente all'unità negoziale n. 21 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI
- Soggetto n. 14: XXXXXXXX. Sede SIENA (SI) Codice fiscale XXXXXXXX
- Relativamente all'unità negoziale n.23 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
 - Relativamente all'unità negoziale n.7 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2;
 - Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;
 - Relativamente all'unità negoziale n.2 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Soggetto n. 15: XXXXXX. Sede BOLOGNA (BO) Codice fiscale XXXXXX
- Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: 1) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7589/1579; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. **R.G.13326/R.P.8256;**

La sopradescritta formalità ovvero COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO stipulata il 05/11/2007 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 7589/1579 risulta trascritta il 09/11/2007 R.P. 8256/R.G. 13326 sui beni di seguito elencati ubicati internamente alla XXXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, N.C.E.U. (fondo servente) Foglio 16 mappali 598 sub 2, 831, 832, 836, 838, 842, 843, 844, 845, 846, 850, 851, 852, 860, 863, 839, 840, 841, 864 graffato ai mappali 322 Foglio 12, e 323 Foglio 12, Foglio 16 mappale 865 graffato al mappale 324 Foglio 12, Foglio 16 mappale 866, 867 sub 1, 867 sub 2, 869, Foglio 16 mappale 868 graffato al mappale 325 Foglio 12, Foglio 16 mappali 858 sub 1, 858 sub 2 graffato al mappale 859 sub 2, Foglio 16 mappale 870, 862, 810, 871 sub 2, N.C.T. Foglio 11 mappali 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 320 (fondi dominanti) a favore di XXXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXXX e di XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX per il diritto servitù di passaggio pedonale e carrabile contro XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: 2) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7589/1579; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. R.G.13327/R.P.8257;

La sopradescritta formalità ovvero COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO stipulata il 05/11/2007 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 7589/1579 risulta trascritta il 09/11/2007 R.P. 8257/R.G. 13327 sui beni di seguito elencati ubicati internamente alla XXXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, N.C.E.U. (fondo servente) Foglio 16 mappali 831, 834, 861, 598 sub 2, 831, 832, 836, 838, 842, 843, 844, 845, 846, 850, 851, 852, 860, 863, 839, 840, 841 sub 1, 864, graffata con le particelle 322 e 323 del foglio 12, Foglio 16 mappale 865, graffata con la particella 324 del foglio 12, Foglio 16 mappale 866, 867 sub 1, 867 sub 2, 869, Foglio 16 mappale 868, graffato con la mappale 325 del foglio 12, 858 sub 1, 858, subalterno 2, graffato con la mappale 859, subalterno 2, mappale 870, 862, 810, 871 sub 2, N.C.T. Foglio 12 mappali 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 320 (fondi dominanti), a favore di XXXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXXX e di XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX per il diritto



servitù di passaggio tubazioni interrato contro XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

1) **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXX contro, XXXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) C.F. XXXXXXXX;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 12/10/2006 ai nn. 6693/1023; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 20/10/2006 ai nn. **R.G.13558/R.P.2555**;

Note:

Ipoteca in favore di XXXXXXXX, con sede in Lucca (LU), C.F. XXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto XXXXXXXX, contro XXXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di Montignoso (MS) in XXXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato;
- 2) mapp. 598 sub 1, fabbricato;
- 3) mapp. 808, fabbricato;

e nel N.C.T. al Foglio 16:

- 4) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 5) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;
- 6) mapp. 598, EU - ENTE URBANO, consistenza 29 are 32 centiare;
- 7) mapp. 802, EU - ENTE URBANO, consistenza 68 centiare;
- 8) mapp. 803, EU - ENTE URBANO, consistenza 63 are 23 centiare;
- 9) mapp. 804, EU - ENTE URBANO, consistenza 8 are;
- 10) mapp. 805, EU - ENTE URBANO, consistenza 75 are 38 centiare;
- 11) mapp. 806, EU - ENTE URBANO, consistenza 30 are 2 centiare;
- 12) mapp. 807, EU - ENTE URBANO, consistenza 13 are 67 centiare;
- 13) mapp. 808, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 13 are 95 centiare;
- 14) mapp. 809, EU - ENTE URBANO, consistenza 11 are 67 centiare;
- 15) mapp. 810, EU - ENTE URBANO, consistenza 25 centiare;
- 16) mapp. 811, EU - ENTE URBANO, consistenza 6 are 46 centiare;
- 17) mapp. 813, EU - ENTE URBANO, consistenza 9 centiare;
- 18) mapp. 814, EU - ENTE URBANO, consistenza 2 centiare;
- 19) mapp. 815, EU - ENTE URBANO, consistenza 5 centiare;
- 20) mapp. 816, EU - ENTE URBANO, consistenza 16 centiare;
- 21) mapp. 826, TERRENO, consistenza 1 are 99 centiare;

al Foglio 17:

- 22) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 23) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 24) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 25) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;
- 26) mapp. 1182, TERRENO, consistenza 64 centiare;
- 27) mapp. 1184, TERRENO, consistenza 1 are 9 centiare;
- 28) mapp. 1186, TERRENO, consistenza 2 are 49 centiare;
- 29) mapp. 1193, TERRENO, consistenza 5 are 68 centiare;
- 30) mapp. 1194, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare;

al Foglio 12:

- 31) mapp. 301, TERRENO, consistenza 7 are 30 centiare;
- 32) mapp. 302, TERRENO, consistenza 4 are;
- 33) mapp. 303, TERRENO, consistenza 16 are 93 centiare;



- 34) mapp. 304, TERRENO, consistenza 50 centiare;
- 35) mapp. 305, TERRENO, consistenza 4 ettari 50 are;
- 36) mapp. 306, TERRENO, consistenza 2 are 30 centiare;
- 37) mapp. 307, TERRENO, consistenza 3 are 80 centiare;
- 38) mapp. 308, TERRENO, consistenza 14 are 24 centiare;
- 39) mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare;
- 40) mapp. 310, TERRENO, consistenza 3 ettari 42 are 60 centiare;
- 41) mapp. 311, TERRENO, consistenza 9 centiare;
- 42) mapp. 312, TERRENO, consistenza 19 are 95 centiare;
- 43) mapp. 313, TERRENO, consistenza 1 centiare;

dai quali traggono origine i beni oggetto della procedura individuati nei Lotti da 1 a 23.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00, importo capitale: € 7.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.864%, durata 13 anni (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

A margine della sopracitata iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- 1a) con ANNOTAZIONE presentata il 24/01/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 160 Registro generale n. 971 mediante atto dal Notaio VILLARI Marzio in Seravezza (LU) del 19/09/2007 n. rep 47787/9442, vengono liberati dalla sopracitata formalità Numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006 i seguenti beni censiti al NCEU al F, 16 mapp. 861 Fabbricato in corso di costruzione e mapp 834 ente urbano. Valore degli immobili liberati € 640.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)
- 1b) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro Particolare 297 Registro Generale 1634, mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007 n. rep. 7588/1578, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) internamente alla XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:
- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato in corso di costruzione;
 - e nel N.C.T. al Foglio 16:
 - 2) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
 - 3) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;
 - al Foglio 17:
 - 4) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
 - 5) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
 - 6) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
 - 7) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;
- Valore degli immobili liberati € 3.500.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)
- 1c) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 298 Registro generale n. 1635 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007 n. rep. 7591/1581, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX e ivi censito nel N.C.E.U., F. 16 mappali 863 (fabbricato in corso di costruzione) e 838 (ente urbano). Valore degli immobili liberati € 493.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)
- 1d) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 299 Registro generale n. 1636 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/11/2007 n. rep. 7594/1584, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 869 (fabbricato in corso di costruzione) e 870 (fabbricato in corso di costruzione), 852 (ente urbano) e nel



N.C.T., F. 16 mappali 851, 1194 e 320. Valore degli immobili liberati € 471.500,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1e) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 300 Registro generale n. 1637 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/11/2007 n. rep. 7597/1587, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 866 (fabbricato in corso di costruzione), 850 (ente urbano), 845 (ente urbano), 846 (ente urbano), Valore degli immobili liberati € 570.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1f) con ANNOTAZIONE presentata il 08/07/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1032 Registro generale n. 7273 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 21/02/2008 n. rep. 7819/1720, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 839 (fabbricato in corso di costruzione), 842 (ente urbano) e 887 (ente urbano). Valore degli immobili liberati € 610.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1g) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1716 Registro generale n. 12958 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2008 n. rep. 8099/1898, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 598 sub 2, 807, 813, 814, 815, 816, 826, 810, 871 sub 1, 867 sub 1, 803, 806, 809. 811, 858 sub 2 graffato al mappale 859 sub 2, 832 871 sub 2 e nel N.C.T. F.17 mappali 1184, 1182, 1186, 1193, F. 12 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 308, 306, 302, 311 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

1h) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA Registro particolare n. 1717 Registro generale n. 12959 mediante atto notarile del Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2008 n. rep. 8099/1898, per frazionamento in quota (formalità di riferimento numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006):

- frazione € 2.050.000,00 (capitale € 1.025.000,00) F. 16 mappali 862, 836;
- frazione € 620.000,00 (capitale € 310.000,00) F. 16 mappali 840, 888;
- frazione € 1.304.000,00 (capitale € 652.000,00) F. 16 mappali 841, 844;
- frazione € 440.134,02 (capitale € 220.067,01) F. 16 mappali 865 graffato al mappale 324 F. 12;
- frazione € 470.000,00 (capitale € 235.000,00) F. 16 mappali 864 graffato ai mappali 322 e 323 F. 12;
- frazione € 2.190.000,00 (capitale € 1.095.000,00) F. 16 mappale 868 graffato al mappale 325 F. 12, F. 16 mappale 867 sub 2;
- frazione € 2.000.000,00 (capitale € 1.000.000,00) F. 16 mappali 860, 831, 858 sub 1, 871 sub 2; (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

1i) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1719 Registro generale n. 12961 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 16/09/2008 n. rep. 8150/1931, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 840 sub 2, 888, 841 sub 1 e 844.

Valore degli immobili liberati € 1.924.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1l) con ANNOTAZIONE presentata il 20/01/2009 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 99 Registro generale n. 708 mediante scrittura privata



con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 21/10/2008 n. rep. 8217/1966, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 862 e 836, Valore degli immobili liberati € 2.050.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1m) con ANNOTAZIONE presentata il 17/02/2010 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1554 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 27/03/2009 n. rep. 8435/2111, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 12 mappale 322 graffato ai mappali 323 F 12 e 864 F. 16, F16 mappali 867 sub 2 e 868, F. 12 mappale 325.

Valore degli immobili liberati € 2.660.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1n) con ANNOTAZIONE presentata il 06/08/2014 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1554 con atto del Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 07/07/2014 n. rep. 11318/4143, viene trascritto atto aggiuntivo a contratto di mutuo ipotecario/fondario numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006 a favore di XXXXXXXX con sede in LUCCA (LU), Codice fiscale XXXXXXXX e contro XXXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXXX;

1o) con ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2017 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1045 Registro generale n. 7223 a mezzo di atto giudiziario del 23/06/2017 n. rep. 302/2017 vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXXX n. 77 ivi censiti rispettivamente nel N.C.E.U. F. 16 mapp. 860 e 871 sub 2 e nel N.C.T. al F. 16 mappale 858 sub 1 e F. 16 mappale 831 (ndr. correttamente censiti al NCEU)

- ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1187 Registro generale n. 9792 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1188 Registro generale n. 9793 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 12/09/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1340 Registro generale n. 10896 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 11/10/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1677 Registro generale n. 12068 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1717 Registro generale n. 12959 per FRAZIONAMENTO IN QUOTA

INTEGRAZIONE A CERTIFICAZIONE NOTARILE

1p) con ANNOTAZIONE presentata il 08/11/2022 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 944 Registro generale n. 11324 a mezzo di atto giudiziario del 23/09/2022 n. rep. 383 vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXXX n. 77 ivi censiti rispettivamente nel N.C.E.U. F.16 mappale 845, 846, 865 graffato al mappale 324 F. 12;

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXX. contro XXXXXXXX; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7590-1580; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. **R.G.13328/R.P.3113**; Note:

Ipoteca in favore di XXXXXXXX. con sede FIRENZE (FI) C.F. XXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto MONTIGNOSO, VIA ROMA N.77, contro XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS),



C.F. XXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di Montignoso (MS) internamente alla XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato in corso di costruzione; e nel N.C.T. al Foglio 16;
- 2) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare; al Foglio 17:
- 4) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 5) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 6) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 7) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;

dai quali traggono origine i beni oggetto della procedura.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00, importo capitale: € 7.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.95%, durata 3 anni e 25 giorni.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

Con ANNOTAZIONE presentata il 13/06/2011 Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA presso il Registro particolare n. 744 Registro generale n. 5224 è stato modificato il contratto di mutuo edilizio

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di XXXXXXX contro XXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di UNEP DEL TRIBUNALE DI MASSA in data 08/03/2021 ai nn. 370/2021 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **17/03/2021** ai nn. R.G.2426/R.P.1944;

Con tale atto viene pignorato da parte di XXXXXXX, con sede in NAPOLI (NA), C.F. XXXXXX il diritto di piena ed esclusiva proprietà che la Società esecutata XXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX detiene sui beni oggetto della presente procedura ubicati nel Comune di Montignoso (MS), in XXXXXXX e oggetto della procedura individuati nei Lotti da 1 a 23 Nella relativa nota di trascrizione si precisa che "QUADRO A: l'atto di pignoramento immobiliare viene eseguito per un credito di euro 7.235.471,61 oltre interessi e spese. QUADRO C: XXXXXXX, attuale titolare del credito di XXXXXXX, elegge domicilio in Carrara (Ms), Viale XX Settembre 177/F2, presso l'Avv. XXXXXXX. (cfr. Allegato 13 – Nota di trascrizione).

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Cfr. Allegato 16.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 77,09.

Come illustrato nella tabella di cui all'Allegato 16 (a cui si rimanda integralmente) relativamente agli immobili che compongono il Lotto 18, il residuo da pagare per le annualità 2021 e 2022 è pari a 77,09 €

Millesimi di proprietà:

sub 31 10,51;



sub 91 0,15;
sub 92 0,15

Per complessivi 10,81 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Lo scrivente precisa che una parte del resede condominiale adibita a parcheggio comune all'interno della recinzione del complesso immobiliare, insiste su un tratto del corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina" di proprietà del Demanio Idrico Statale, e che, conseguentemente, da tale occupazione derivano oneri a carico del complesso edilizio in oggetto, ovvero oneri a cui, i vari condomini del medesimo complesso, dovranno farvi fronte pro-quota secondo le relative tabelle condominiali. Ai fini di una più corretta e approfondita comprensione di quanto qui evidenziato nonché delle ulteriori possibili connesse conseguenze, si rimanda integralmente alla specifica nota prodotta al riguardo dalla Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord (a firma del Dirigente del settore, Ing. Enzo Di Carlo), allegata alla presente (cfr. Allegato 18). La necessità che la suddetta nota venga correttamente compresa e soppesata, deriva proprio dalle ulteriori importanti evidenze che dalla stessa emergono, quali:

- L'avvenuto rilascio della autorizzazione idraulica n. 472 del 14/09/2006 da parte della Provincia di Massa Carrara, con la quale venivano assentiti, in linea idraulica, i lavori aventi ad oggetto la "rettificazione e la tombinatura" del sopra richiamato corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina";
- La mancata conclusione dell'iter concessorio delle medesime opere idrauliche di cui sopra, ovvero l'attuale occupazione senza titolo delle relative aree del Demanio Idrico;
- L'entità dell'indennità annua di occupazione delle stesse (quantificate pari a circa € 4.200,00 dalla stessa Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord, nell'ambito delle proprie preliminari valutazioni);
- La ragionevole prossima attivazione dei necessari e conseguenti provvedimenti di polizia idraulica (sanzioni e richiesta di ripristino dello stato dei luoghi) nonché il recupero delle indennità pregresse di occupazione senza titolo, queste ultime quantificate pari a circa 23.500 € (salvo interessi e sanzioni ed ulteriori verifiche sul posto);
- Ragionevole probabilità che, a seguito di ulteriori indagini/verifiche e a conclusione di apposito iter istruttorio portati avanti dal medesimo Settore, vengano richiesti/imposti interventi che riducano la lunghezza del tratto tombato con ripristino del corso d'acqua a cielo aperto, il tutto al fine di rendere compatibile i lavori di tombinatura già svolti (ovvero legittimati con la sopra richiamata autorizzazione idraulica) con le attuali norme vigenti l'uso dell'area di che trattasi di proprietà del Demanio.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Cfr. Allegato 16

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **05/11/2007 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marvaso Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007, ai nn. 7589/1579; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **09/11/2007**, ai nn. **RG 13325/ RP 8255**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Soc. XXXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS),



XXXXXXX ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 371, 729, 730, Foglio 17, particelle 1183, 101, 1192, 1185, 1181, e N.C.E.U. Foglio 16 particella 371 sub 3.

Nella nota di trascrizione viene riportato che " *le unità immobiliari in oggetto sono state vendute ed acquistate a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ben noto ed accettato dalla parte acquirente, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, con tutti gli annessi, diritti, obblighi, azioni, ragioni, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti, con particolare riguardo alla servitù attiva di passaggio pedonale e carrabile, di cui all'atto a rogito di notaio carlo cardì cigoli di carrara in data 19 febbraio 1999 rep.n.24973, debitamente registrato e trascritto a massa il 23 febbraio 1999 al n.955 di formalità; atto che la parte acquirente, ha dichiarato di ben conoscere ed al quale le parti fanno pieno riferimento intendendosi qui integralmente riportato e trascritto; nonché' con la comproprietà pro-quota degli spazi ed enti di natura comune e condominiale, quali risultano determinati dalla legge.*" (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: XXXXXXX C.F. XXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **14/10/2009 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio RICCETTI GIOVANNI in Livorno (LI), in data 14/10/2009, ai nn. 16997/10539; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **16/11/2009**, ai nn. **RG 11767/RP 8183**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato il XXXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Soc. XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS), loc. La Porta ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 732 e al Foglio 17, particelle 1187, 1188 e 1189.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Nella nota di trascrizione viene riportato che " *con l'atto che qui si trascrive, alle cui pattuizioni contenute e richiamate si fa espresso riferimento, i comparenti hanno anzitutto premesso, quale parte integrante e sostanziale dell'atto medesimo:*

1) in primo luogo, i comparsi XXXXXXX e XXXXXXX hanno dichiarato, con riferimento alla normativa in materia di dichiarazioni sostitutive, ed in particolare a quanto previsto dagli articoli 46 e 47 del d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000, consapevoli delle responsabilità e delle sanzioni penali stabilite dalla legge per le false attestazioni e le mendaci dichiarazioni, espressamente dichiarano:

a) di non aver subito condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;

b) di non essere stati interdetti o inabilitati;

c) di non aver in corso procedure per nessuno di tali stati;

d) che l'area di cui in appresso non ricade nel pubblico demanio marittimo, né sussistono rispetto ad essa vincoli di carattere storico, artistico, archeologico o paesaggistico-ambientale, e che pertanto detta area non è sottoposta a tutela ai sensi del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al decreto legislativo 490 del 29 ottobre 1999, ora sostituito dal decreto legislativo 42 del 22 gennaio 2004 e successive modificazioni;

2) che l'articolo 5 bis della legge 212 del primo agosto 2003, di conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 143 del 24 giugno 2003, testualmente prevede che "le porzioni di aree appartenenti al patrimonio e al XXXXXXX, escluso il demanio marittimo, che alla data di entrata in



vigore del presente decreto risultino interessate dallo sconfinamento di opere eseguite entro il 31 dicembre 2002 su fondi attigui di proprietà altrui, in forza di licenze o concessioni edilizie o altri titoli legittimanti tali opere, e comunque sia quelle divenute area di pertinenza, sia quelle interne a strumenti urbanistici vigenti, sono alienate a cura della filiale dell'Agenzia del Demanio territorialmente competente mediante vendita diretta in favore del soggetto legittimato che ne faccia richiesta";

3) che la norma in questione detta tempi e modalità inerenti alla detta procedura di regolarizzazione;

4) che lo stato è proprietario di una striscia di terreno ubicata nel comune di Montignoso (MS), e rappresentata al vigente catasto terreni del suddetto comune al foglio 16, dalla particella 732, ed al foglio 17 dalle particelle 1187, 1188 e 1189, come meglio indicato in appresso;

5) che tale area risulta pertinenza, in quanto inserita all'interno della recinzione di tale immobile, del complesso edilizio in corso di costruzione su di un'area rappresentata al vigente catasto terreni del Comune di Montignoso al foglio 16, particelle 371 (ente urbano, di are 66 e centiare 03, senza redditi), 729 (relitto di strada, di are 01 e centiare 77, senza redditi), 730 (relitto di strada, di are 01 e centiare 82, senza redditi), ed al foglio 17, particelle 101 (incolto produttivo di classe unica, di are 04 e centiare 37, reddito dominicale euro 0,07 e reddito agrario euro 0,02), 1181 (pascolo di classe unica, di are 02 e centiare 11, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,03), 1183 (pascolo di classe unica, di are 02 e centiare 84, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,04), 1185 (pascolo di classe unica, di are 01 e centiare 57, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,02), e 1192 (incolto produttivo di classe unica, di are 03 e centiare 57, reddito dominicale euro 0,06 e reddito agrario euro 0,02), in forza del permesso di costruire numero 2433 rilasciato dal Comune di Montignoso in data 22 settembre 2005, a seguito di richiesta del 21 novembre 2003 n.12313, pratica edilizia 7533, delle sua variante presentata il 27 gennaio 2005, protocollo generale 1308/314, pratica edilizia 8003, dell'ulteriore variante in data 30 luglio 2008 permesso di costruire numero 2665, a seguito richiesta del 27 novembre 2007 numero 17279, pratica edilizia 9145, e della proroga rilasciata dal comune di Montignoso in data 24 dicembre 2008, a seguito di richiesta del 16 settembre 2003 numero 12830;

6) che l'area ricade in "zona territoriale omogenea d" ai sensi del decreto ministeriale 1444/1968.

7) che il "XXXXXX" con sede in Montignoso e distinto dal codice fiscale XXXXXXXX, con istanza datata 23 luglio 2007, pervenuta all' ufficio di Livorno in pari data ed ivi protocollata al numero 13808, ha presentata istanza di acquisizione, ai sensi della normativa sopra richiamata, dell'area di cui sopra;

8) che con atto ricevuto il 5 novembre 2007 dal Notaio Marco Marvaso di Serravezza, repertorio 7589, raccolta 1579, registrato a Pietrasanta l'8 seguente al numero 1826/1t e trascritto a massa il 9 novembre 2005 al numero 8255, detto consorzio ha ceduto l'area interessata di cui sopra alla qui costituita società a responsabilità limitata "XXXXXX", la quale il 5 giugno 2009 ha presentato richiesta di subentro all'acquisto della ridetta area di cui sopra, ai sensi del già citato e sopra riportato articolo 5 bis, allegando la documentazione costituita dalla titolarità dell'opera (atto di compravendita in copia, denuncia di successione ecc...), e dalla citata concessione edilizia;

9) che la Provincia di Massa Carrara - area governo del territorio - servizio difesa del suolo - U. O.O. idraulica, con nota protocollo 19754 del 12 luglio 2008 ha confermato il parere favorevole di competenza alla sdemanializzazione dell'area di cui sopra al punto 4) ed oggetto del presente atto, comunicato con nota protocollo del 19574 del 12 luglio 2008, non riscontrando problematiche riguardanti all'equilibrio geostatico e geomorfologici, nÈ ritenendo che i terreni interessati siano coinvolti da particolari aspetti naturalistici o ambientali;

10) che sono stati regolarizzati da parte della costituita società a responsabilità limitata "XXXXXX" i pagamenti pregressi attinenti all'occupazione dell'area per un periodo di anni cinque, nei confronti della Provincia Di Massa Carrara;

11) che la sede di Livorno della filiale toscana e umbra dell'AGENZIA DEL DEMANIO, verificati la sussistenza dei requisiti e il corretto assolvimento da parte della società acquirente in relazione agli adempimenti richiesti, ha ritenuto di poter procedere alla stipula dell'atto che qui si trascrive. ciò premesso ed approvato, l'Agenzia del Demanio, in nome e per conto del ministero dell'economia e delle finanze ha dichiarato di cedere, vendere e trasferire alla qui costituita Società a Responsabilità limitata "XXXXXX" che come sopra rappresentata ha accettato di acquistare, una striscia di terreno posto in comune di Montignoso, località porta, esteso complessivamente circa metri quadri 506, o



quanti essi siano perché' venduto a corpo e non a misura, e rappresentato coi relativi numeri di particella negli estratti telematici della mappa catastale che i comparenti hanno esaminato ed approvato, e che si sono allegati all'atto in oggetto sotto le lettere "a" e "b" per formarne parte integrante e sostanziale. i relativi dati catastali, dettagliatamente contenuti nel corpo dell'atto in oggetto, cui pertanto anche a questi fini si fa espresso rinvio, sono anche sinteticamente riportati al quadro b della presente nota di trascrizione. le parti hanno dichiarato che il prezzo, determinato in euro 23.276, è stato interamente soddisfatto con le modalità evidenziate in atto; conseguentemente, la parte venditrice ne ha rilasciato ampia quietanza, ha dichiarato di nulla più avere da pretendere per questa vendita, ed ha rinunciato all'iscrizione della relativa ipoteca legale. il rappresentante dell'ente venditore ha dichiarato che detto importo è stato imputato al capitolo 4003 (codice tributo 849t) dello stato di previsione dell'entrata per l'anno finanziario 2009. l'Agenzia del Demanio ha dichiarato che il bene immobile oggetto della presente compravendita è libero da pesi, vincoli, ipoteche e privilegi. salvo quanto previsto in atto, gli effetti giuridici del contratto decorrono da oggi ed inoltre tutte le imposte, nonché' i tributi di qualsiasi specie o natura afferenti l'immobile compravenduto sono passati dalla data di stipula a carico della parte acquirente. l'Agenzia del Demanio, come sopra rappresentata dal Geometra XXXXXX, in adempimento a quanto disposto dall'art. 30 del D.P.R 380 del 6 giugno 2001, ha allegato all'atto in oggetto sotto la lettera "c" il certificato di destinazione urbanistica riguardante il terreno compravenduto, rilasciato dal comune di Montignoso in data 9 luglio 2009, ed ha dichiarato che da tale data a quella di stipula non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici. le spese dell'atto in oggetto e consequenziali sono a carico della parte acquirente. ad ogni effetto, le parti hanno eletto il proprio domicilio rispettivamente: l'Agenzia del Demanio presso la sede di Firenze della filiale toscana e umbria, in via Laura n.64; e la parte acquirente presso la propria sede in Montignoso, Via Vecchia Romana est n.66."

(cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

N.d.R. Il XXXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXXX risulta titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, degli immobili sopra descritti e censiti al Foglio 16 particella 732 e Foglio 17, particelle 1187, 1188 e 1189, fin dal 27/03/1972

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 28/12/1999 al 16/05/2002.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio MARTINELLI ROBERTO in Altopascio (LU), in data 28/12/1999, ai nn. 109743; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **10/01/2000**, ai nn. **RG 165/RP 141.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXX con sede in BRESCIA (BS) C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in fregio alla XXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 16, particelle 371 sub 1 graffata alle particelle 372 sub 1 e 598, particella 371 sub 2, 372 sub 2, e N.C.T. Foglio 12 particella 82, 83, 95, 138, Foglio 16 particelle 350 e 351, Foglio 17 particelle 100, 104, 196, 567e 197.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 16/05/2002 al 16/05/2002.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino in Massa, in data 16/05/2002, ai nn. 12622; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **24/05/2002**, ai nn. **RG 5105/RP 3662.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la XXXXXX con sede in Massa (MS), C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto



di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato in XXXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.T. Foglio 16 particella 101.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957 (derivante dal mappale 101), 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 16/05/2002 al 05/11/2007**.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino in Massa, in data 16/05/2002, ai nn. 12626; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **24/05/2002**, ai nn. **RG 3664/RP 5107**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXXX con sede in XXXXXXX, C.F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in XXXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 16, particelle 371 sub 2, 372 sub 2, 371 sub 1 graffato alla particella 372 sub 1 e 598, e nel N.C.T. Foglio 16 particella 371, 372, 598, 549, 350, 351, 983, 985, 101, 82, 83, 138 e 271.

Nella nota di trascrizione viene riportato che *"quanto venduto viene trasmesso nello stato di fatto in cui si trova, con le inerenti servitù attive e passive, accessioni e pertinenze e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza che il consorzio acquirente ha dichiarato di ben conoscere, con particolare riferimento alla servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita a favore della particella 598 del foglio 16 ed a carico dell'area confinante di proprietà della società" XXXXXXX* contraddistinta dalla particella 33 del foglio 12 e da esercitarsi su di una striscia di terreno larga quattro metri che corre lungo tutto il confine con la strada comunale, a partire dall'incrocio con l'altro ramo di strada comunale che si dirige verso mare e fino al ponte sul canale, con atto a rogito del dott. Carlo Cardi Cigoli, Notaio in Carrara, del 19 febbraio 1999, rep. N. 24973/6357, reg.to a Carrara il giorno 8 marzo 1999 al n. 196 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara il 23 febbraio 1999 al n. 955 di formalità". (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730 (da cui deriva il mappale 703), 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 18/06/2003 al 05/11/2007**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Comune di Montignoso, in data 18/06/2003, ai nn. 2657; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **18/07/2003**, ai nn. **RG 7461/RP 5066**.

Note: In forza dell'atto pubblico amministrativo sopra menzionato il XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato nel Comune di Montignoso (MS), ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 703.

N.d.R." *La proprietà è pervenuta al Comune da tempo immemorabile*" (cfr. All. 14 - Atti di provenienza). Nella certificazione notarile viene specificato che *"Il Comune di Montignoso era proprietario del bene dal 27-03-1972"*. Cfr. All. 10 - Certificazione notarile).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730 (da cui deriva il mappale 703), 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto



della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

7. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICHE RELATIVE A TUTTI I LOTTI (DA 1 A 23)

Numero pratica: 1) **Permesso di Costruire n. 2433 del 22-09-2005 Pratica Ed. n.8003**

Intestazione: XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXXXX, loc. Renella + altre ditte

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di edifici misti ad USO direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 4TR)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/11/2003 al n. di prot. 12313

Rilascio in data 22/09/2005 al n. di prot. 2433

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2010 al n. di prot. 18021

NOTE: Rilasciato a seguito di domanda presentata in data 21 novembre 2003, prot. gen. n° 12313, pratica edile n° 7533, e la successiva variante presentata in data 27 gennaio 2005, prot. gen. n° 1308/314 int., pratica edile n° 8003, dalla XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXXXX, loc. Renella, per la "realizzazione di edifici misti ad USO direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 4TR)", da realizzarsi su immobile distinto in catasto al fg. 12 mappali n. 82, 83, 138 e 271 (ex mappale n. 95), fg. 16 mappali n. 349, 350, 351, 371, 372, 598 e 703, fg. 17 mappali n. 101, 983 e 985, situato in XXXXXXXX, secondo il progetto costituito da n. 52 tavole redatto dall'Ing. XXXXXXXX, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al XXXXXXXX, e dal Geom. XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° XXXXXXXX.

L'intervento riguardava le opere relative alla demolizione dei fabbricati esistenti meno uno, movimenti di terra, realizzazione di viabilità interna, muri di sostegno, area a verde pubblico (in accordo con il P.O.C. approvato), nonché la realizzazione di n. 8 fabbricati ad uso produttivo e n. 3 ad uso commerciale – direzionale.

Con particolare riferimento al compendio pignorato esso fa parte del "lotto 10" consistente in tre corpi di fabbrica e precisamente corpo "A", "B" e "C", composto da complessive 16 (sedici) unità immobiliari ad uso commerciale al piano terreno sulla XXXXXXXX, numero 40 (quaranta) unità ad uso direzionale al piano primo e sottotetto, e numero 99 (novantanove) posti auto al piano seminterrato. A detto titolo edilizio ha fatto seguito la variante in corso d'opera n. 2665 rilasciata dal Comune di Montignoso in data 30 luglio 2008 di seguito meglio descritta.

Numero pratica: 2) **Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 Pratica Ed. n. 9145**

Intestazione: Sig. XXXXXXXX, residente in Montignoso, XXXXXXXX, loc. Renella, in qualità di Presidente della XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX)

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005

Per lavori: "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005 per opere eseguite in difformità al P. di C. n° 2433 del 22 settembre 2005 e per la variante in c.o. al medesimo P. di C., relativo alla realizzazione di edifici misti ad uso direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 4TR)"

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 27/10/2007 al n. di prot. 17279/2753

NOTE: domanda presentata in data 27 novembre 2007, prot. gen. n° 17279/2753 int., e successive integrazioni, dal Sig. XXXXXXXX, residente in Montignoso, XXXXXXXX, loc. Renella, in qualità di Presidente della XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXXXX, loc. Renella, per "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005 per opere eseguite in difformità al P. di C. n° 2433 del 22 settembre 2005 e per la variante in c.o. al medesimo P. di C., relativo alla realizzazione di edifici misti ad uso direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 4TR)", da realizzarsi in XXXXXXXX, su immobile distinto in catasto al fg. 12 mappali n. 320, 322, 323, 324, 325, 309 e 313, fg. 16 mappali n° 598, 860, 831, 832, 858, 859, 871 sub 2, 834, 861, 862, 863, 836, 838, 839, 840, 841, 842, 844, 845, 846, 864, 865, 866, 850, 867, 852, 851, 868, 869, 870, 371, 729, 730, 810, 887 e 888, fg. 17 mappali n. 101, 1181, 1183, 1184, 1185, 1192 e 1194, ricadente in zona R7 ai sensi del vigente R.U., secondo il progetto redatto dall'Ing. XXXXXXXX, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al XXXXXXXX, e dal Geom. XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX), iscritto



al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° XXXXXX

Numero pratica: 2.1) **Variante finale del 11-12-09 Prot. 21982**

Intestazione: //

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/12/2009 al n. di prot. 21982

Relativamente a detta pratica lo scrivente non ha reperito alcun documento specifico nell'ambito della documentazione visionata presso gli archivi comunali. Si rileva però che la stessa risulta citata ESCLUSIVAMENTE nelle tavole grafiche relative alla Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010

Numero pratica: 3) **Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010**

Intestazione: XXXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I. XXXXXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ultimazione opere esterne e modifica opere interne da realizzarsi in Via XXXXXXX, su Immobile così censito in Catasto Foglio 16 mappale 967

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/09/2010 al n. di prot. 15123

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2010 al n. di prot. 18021

NOTE:

Domanda presentata con Prot. 15123 del 15/09/2010 da XXXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I. XXXXXX riguardante la Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010, relativa alla realizzazione dei seguenti lavori: ultimazione opere esterne e modifica opere interne da realizzarsi in Via XXXXXXX, su Immobile così censito in Catasto Foglio 16 mappale 967.

Relativamente a detta pratica si precisa quanto segue:

- Con comunicazione dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montignoso Prot. 168 del 03-11-2010 la stessa veniva ritenuta completa a seguito dell'esame istruttorio;
- Con pratica n. Prot. 18021 del 8-11-2010 veniva presentata Certificazione di Agibilità relativa ai beni di cui ai subalterni dal 2 al 134 e dal 134 al 138 autorizzati con P.d.C n. 2433 del 22/09/2005, PdC 2665 del 30/07/2008 rilasciate a XXXXXX + altri e DIA n. del 15/09/2010 rilasciata a XXXXXXX;

Di seguito si elencano ulteriori autorizzazioni che hanno interessato i beni staggitati, non visionate direttamente dallo scrivente CTU ma citate in atti di compravendita che hanno interessato immobili ubicati nello stesso compendio edilizio (N.d.R. LOTTO 10)

- Certificato di collaudo Prot. 18021 del 08-11-2010
- Certificato di Prevenzione Incendi prot.0001788 in data 12 febbraio 2010 dal Ministero dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Massa Carrara per l'autorimessa è stato rilasciato (citato nell'atto di compravendita Notaio Meucci del 22/09/2011 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8501);

Inoltre relativamente alle unità immobiliari attualmente demolite ma originariamente sovrastanti l'area del comparto 47R (una cui porzione risulta occupata dall'intero fabbricato censito con il mapp.967 ove risultano ubicati i beni staggitati), lo scrivente precisa che:

- l'opera di costruzione risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;
- per le opere di ampliamento di quanto originariamente esistente sono state rilasciate dal Comune di Montignoso i seguenti titoli: Concessione Edilizia n.142 in data 8 agosto 1979 e successiva variante in corso d'opera n.198 in data 10 luglio 1980;
- per le opere eseguite in difformità rispetto alle concessioni sopra citate è stata rilasciata dal Comune di Montignoso Concessione Edilizia in sanatoria n.1282 in data 16 gennaio 1997;
- le opere di demolizione parziale sono state eseguite in forza di D.I.A. presentate al Comune di Montignoso in data 21 aprile 2000 n.5940, in data 16 luglio 2003 n.7386 ed in data 27 novembre 2003 n.7534;



- le opere di scavo e movimento terra sono state eseguite in forza di D.I.A. presentata al Comune di Montignoso in data 2 agosto 2005 n.8212.
(cfr. - Atto di compravendita Marvasio RP 5225-2011- rep 9763 - sub 140 mapp. 967)

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Note sulla conformità edilizia: **Gli immobili che compongono il LOTTO 18 risultano conformi dal punto di vista edilizio.**

Note generali sulla conformità: L'immobile in cui risulta ubicato il compendio immobiliare staggito, è stato realizzato in forza dei titoli edilizi rilasciati (Permesso di Costruire n. 2433 del 22-09-2005, successiva Variante di cui al Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 e D.I.A. n. 10283 del 15-09-2010). Tuttavia, lo scrivente CTU ritiene precipuo evidenziare che dal CDU n. 325/6.2 rilasciato in data 09/01/2023, si rileva l'esistenza sull'immobile del vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/04 art. 142, com. 1 lett. c) – ex L. 431/85 - Area di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua, ma che, di contro, nessuna Autorizzazione Paesaggistica risulta rilasciata per il medesimo immobile nel suo complesso (ivi comprese, dunque, le porzioni dello stesso oggetto della presente Procedura esecutiva). Al riguardo, perciò, lo scrivente CTU non può che sottolineare come l'intero compendio immobiliare realizzato con i titoli edilizi di cui sopra, risulti carente di Autorizzazione Paesaggistica, e come, conseguentemente, allo stato attuale delle cose e della normativa vigente, per gli immobili oggetto della presente Procedura non possano che ipotizzarsi assentibili unicamente gli interventi edilizi che, appunto, non abbiano rilevanza paesaggistica. Fra questi ultimi, in generale, vi ricadono gli interventi relativi ad opere interne, e, più specificatamente, quelli elencati nell'allegato A del D.P.R. n. 31 del 2017 ("INTERVENTI ED OPERE IN AREE VINCOLATE ESCLUSI DALL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA") a cui si rimanda integralmente per le più opportune valutazioni. Sul punto, infine, merita anche evidenziare come detta problematica risulti ben nota ai funzionari dei competenti Uffici del Comune di Montignoso (Ente, si ricorda, che ha rilasciato sia i sopracitati titoli edilizi che l'agibilità per l'intero compendio realizzato), e come la stessa abbia ragionevolmente trovato origine dall'errata cartografia ufficiale, utilizzabile ed utilizzata (anche dallo stesso Comune di Montignoso) all'epoca del proposto intervento. Detta cartografia, infatti, non rappresentava in sé stessa (erroneamente) la fascia di rispetto del vincolo Galasso attorno al limitrofo Fosso Ginese (cfr. Allegato 7.3). Circo- stanza quest'ultima che, a personale parere dello scrivente, sta alla base sia degli avviati tentativi promossi dallo stesso Comune di Montignoso nei confronti degli altri Enti sovraordinati per "risolvere" tale criticità (verbalmente riferiti allo scrivente CTU in sede dei vari incontri resisi necessari), che delle già avvenute vendite di altri immobili facenti parte del medesimo compendio immobiliare, per quanto non oggetto della presente Procedura esecutiva.

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano Strutturale approvato con Delibera del C.C. n. 3 del 5/2/2019 e successiva Delibera del C.C. 26 del 09/06/2021; Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del C.C. n. 65 del 29/07/1999 e
Zona omogenea:	Zona D: Zone a destinazione mista industriale/commerciale
Norme tecniche di attuazione:	Comparto 47R
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Piano Operativo adottato con Delibera del C.C. n.



	32 del 07/08/2020 e modificato a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni avvenuta con Delibera del C.C. n. 27 del 09/06/2021 e successiva Deli
Zona omogenea:	D2 (Zona Omogenea D)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 "Tessuto produttivo a destinazione mista - D2 (Zona Omogenea D)"
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	Stipulata il 08/09/2005 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 1859 trascritta il 06/10/2005 R.P. 6737/R.G. 10805
Obblighi derivanti:	cfr. paragrafo 4
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Cfr. CDU n. 325/6.2 rilasciato in data 09/01/2023

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: Gli immobili che compongono il LOTTO 18 risultano conformi dal punto di vista urbanistico

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10] di cui al punto Immobili mapp. 967 subalterni 31, 91 e 92**

Il Lotto 18 in esame è ubicato nel blocco "C" posto a levante del compendio ed è costituito da un'unità immobiliare posta a piano primo censita con il sub 31, e due posti auto ubicati nell'autorimessa interrata. L'immobile a piano primo, a cui si accede da piano terra tramite il vano scala e disimpegno condominiale, è composto da ingresso, due locali ad uso ufficio, un servizio igienico (con bidet e wc) dotato di antibagno (con lavabo e scaldabagno) e un terrazzo in cui risulta collocata la pompa di calore per la climatizzazione degli ambienti. Una scala a chiocciola autoportante (con struttura in elementi metallici e lignei) consente di raggiungere il sottotetto costituito da un unico locale indiviso, dotato di lucernario e finestre scorrevoli poste sul lato con altezza inferiore (Sud-Ovest) e, analogamente al piano inferiore, provvisto di splitter interni per la climatizzazione del locale.

I posti auto censiti con i subalterni 93 e 94 (individuati sul posto rispettivamente con i numeri 77 e 76) sono dotati di archetti anti sosta, e risultano ubicati nell'autorimessa interrata (dotata di pavimento in cls "elicoterato") accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "C", censito con il sub 138 (BCNC).

Si precisa inoltre che nel LOTTO si intende ricompresa altresì una quota di comproprietà sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni, quali per legge, uso, destinazione e regolamento di condominio.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **114,10**

È posto al piano: 1-2 (relativamente al sub 31) e S1 (relativamente ai posti auto censiti con i sub 91 e 92)

L'edificio è stato costruito nel: 2010



L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via XXXXXXXX snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 3 (a piano primo)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: In generale l'immobile si presenta in uno stato di conservazione sufficiente. (cfr. All. 4 documentazione fotografica).

Si precisa altresì che nel balcone la presenza di vegetazione disposta lungo il perimetro interno del marmo di coronamento denota la presenza di umidità stagnante sotto la pavimentazione del balcone stesso.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a capanna materiale: latero-cemento condizioni: non rilevate Note: Copertura in laterizio
Solai	tipologia: di tipo prefabbricato condizioni: non rilevate
Strutture verticali	materiale: di tipo prefabbricato condizioni: non rilevate

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: non rilevata rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI



Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Note	Certificato di Prevenzione Incendi prot.0001788 rilasciato in data 12 febbraio 2010 dal Ministero dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Massa Carrara relativamente all'autorimessa (citato nell'atto di compravendita Notaio Meucci del 22/09/2011 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8501)

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Varie:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La determinazione della consistenza degli immobili è stata effettuata stimando la loro superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico di dettaglio integrato con le planimetrie catastali e le tavole relative ai titoli edilizi rilasciati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Sub 31 - Ufficio -piano primo	superf. esterna lorda	52,60	1,00	52,60
Sub 31 - Balcone - piano primo	superf. esterna lorda	8,10	0,30	2,43
Sub 31 - Ufficio - sottotetto	superf. esterna lorda	53,40	0,50	26,70
		114,10		81,73

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: D1

Tipo di destinazione: Terziaria



Tipologia: Ufficio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Accessori

Immobili mapp. 967 subalterni 31,

91 e

92 Identificato al n. Mapp. 967 sub 91 e 92 F. 16 N.C.E.U.

1. Posto auto

Posto al piano Seminterrato

Composto da n. 2 posti auto

Sviluppa una superficie complessiva di circa 41 mq complessivi mq

Destinazione urbanistica: Direzionale, commerciale

Valore a corpo: **€ 28.000,00**

Note: I posti auto censiti con i subalterni 91 e 92 (individuati sul posto rispettivamente con i numeri 77 e 76) sono dotati di archetti anti sosta, e risultano ubicati nell'autorimessa interrata (dotata di pavimento in cls "elicotterato") accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "C", censito con il sub 135 (BCNC). Si precisa che detti parcheggi pertinenziali risultano univocamente individuati sia dalla segnaletica orizzontale che dalle specifiche indicazioni numeriche apposte sul muro perimetrale. Per l'esattezza, comunque, si segnala che la linea di demarcazione tra i suddetti posti auto e la corsia di manovra (così come rilevata sui luoghi) risulta spostata verso quest'ultima di circa 30 cm (ovvero in allineamento con i pilastri presenti a tale livello interrato). Conseguentemente, la profondità dei posti auto così delineati risulterebbe maggiore di circa 30 cm rispetto a quella indicata sia nella planimetria catastale che nelle tavole del progetto autorizzato con DIA n. 10283 del 15-09-2010 (quest'ultima pari a circa 7,53 m).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato degli immobili sopra descritti, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita. La stima del "Valore complessivo intero" degli Immobili che compongono il LOTTO, è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in esame. Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché le dotazioni impiantistiche, le finiture, lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, la presenza delle relative aree di pertinenza e del garage interrato comunicante attraverso il vano scala con l'unità immobiliare posta al piano primo, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce (Periferica/COLLINA - EX CENTRO) e Microzone Catastali (n.3), e per destinazione direzionale i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Carrara;

Ufficio tecnico di Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Massa Carrara (MS);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La zona di riferimento si colloca in:

- Provincia di Massa Carrara;
- Comune di Montignoso;
- Fascia/zona: Periferica/COLLINA - EX CENTRO
- Codice di zona: D1;
- Microzona catastale n.: 3;
- Tipologia prevalente: residenziale;

Per destinazione DIREZIONALE, nel semestre 1 del 2022, si individuano per tipologia di "UFFICI", un valore di mercato minimo di €/mq 1100 e uno massimo di €/mq 1800 (valore medio €/mq 1450);

Tutti i valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato conservativo NORMALE degli immobili.

Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato per gli Immobili di cui al presente LOTTO 18 quello di seguito indicato: €/mq 2000;

Altre fonti di informazione: Siti internet, studi tecnici e notarili di zona.

8.3 Valutazione corpi:

Immobili mapp. 967 subalterni 31, 91 e 92. Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 163.460,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sub 31 - Ufficio -piano primo	52,60	€ 2.000,00	€ 105.200,00
Sub 31 - Balcone -piano primo	2,43	€ 2.000,00	€ 4.860,00
Sub 31 - Ufficio - sotto-tetto	26,70	€ 2.000,00	€ 53.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 163.460,00
Valore corpo			€ 163.460,00
Valore Accessori			€ 28.000,00
Valore complessivo intero			€ 191.460,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 191.460,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Immobili mapp. 967 subalterni 31, 91 e 92	Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto	81,73	€ 191.460,00	€ 191.460,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 28.719,00



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Quota parte delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita - Cfr. Paragrafo 5 € 77,09

Quota parte delle indennità pregresse di occupazione senza titolo delle aree demaniali e dell'imposta regionale sulle concessioni - Cfr. Paragrafo 5 € 254,04

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

- Immobili mapp. 967 subalterni 31, 91 e 92

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- Immobili mapp. 967 subalterni 31, 91 e 92

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 77,09

Come illustrato nella tabella di cui all'Allegato 16 (a cui si rimanda integralmente) relativamente agli immobili che compongono il Lotto 18, il residuo da pagare per le annualità 2021 e 2022 è pari a 77,09 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 162.409,87

Arr. € 163.000,00



Lotto: 19 - mapp. 967 subalterni 32, 89 e 90

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Immobili mapp. 967 subalterni 32, 89 e 90.

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: XXXXXXXX, XXXXXXXX

Note: Ufficio disposto a piano primo e secondo (sub 32), e n. 2 posti auto pertinenziali ubicati nell'autorimessa interrata (sub. 89 e 90)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio 16, particella 967, subalterno 32, indirizzo XXXXXXXX, piano 1-2, comune Montignoso, categoria A/10, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 70 mq, rendita € 1.402,18

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Gli Immobili censiti al NCEU nel Foglio 16 mappale 967 tutti i subalterni oggetto della procedura derivano dagli immobili censiti come di seguito precisato:

Foglio 16 Particella 371 Subalterno 3 – unità soppressa a seguito della pratica di VARIAZIONE del 02/11/2010 Prot. n. MS0111620 in atti dal 02/11/2010 con causale DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE (n. 8902.1/2010) (Cfr. All. 2 visure – visura Mapp. 967 sub 12);

Foglio 16 Particella 371 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 371 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 372 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 372 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 598 unità soppressa a seguito della pratica di VARIAZIONE del 02/05/2006 Prot. n. MS0026069 in atti dal 02/05/2006 con causale DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1966.1/2006) (Cfr. All. 2 visure – visura Mapp. 371 sub 3).

Gli immobili censiti al NCEU al Foglio 16 mappale 967 tutti i subalterni oggetto della procedura sono stati costruiti sull'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 16 mappale 967.

L'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 16 mappale 967 deriva dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009.

Si precisa inoltre che:

- il terreno censito al Foglio 16 mappale 730 deriva dal mappale 703;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 957 deriva dal mappale 101 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 958 deriva dal mappale 1181 Foglio 17, ex mappale 985 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 959 deriva dal mappale 1183 Foglio 17, ex mappale 985 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 961 deriva dal mappale 1187 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 962 deriva dal mappale 1192 Foglio 17; ex mappale 983 Foglio 17, già mappale 567 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 963 deriva dal mappale 729 Foglio 16; ex particella Foglio 16b mappale 703;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 965 deriva dal mappale 960 Foglio 16, ex mappale 1185 Foglio 17;
- Il mappale 371 del Foglio 16 deriva dal frazionamento e fusione dell'originario mappale 371 e dei mappali 823 (già 731/a), 372, 812 (già 598/n), 819 (già 349/c) 822(già 351/c) in forza di frazionamento approvato in data 22/09/2005, protocollo n. MS0048923;



- i mappali 729, 730 e 731 del Foglio 16 derivano dal mappale 703, in forza di frazionamento in data 4/08/2005 n. 44121.1/2005, in atti dal 4/05/2005, prot. n. MS0044121;
- i mappali 1181, 1183 e 1185 del Foglio 17 derivano dal mappale 985 in forza di frazionamento in data 4/08/2005 n. 44130.1/2005 in atti dal 4/08/2005, prot. MS0044130;
- Il mappale 1192 del Foglio 17 deriva dal mappale 983 in forza del frazionamento in data 19/09/2005 n. 52949.1/2005 in atti dal 19/09/2005 prot. n. 52949.1/2005 in atti dal 19/09/2005 prot. n. MS0052949. (Cfr. All. 10 – Certificazione notarile).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest sub 33 (immobile stessa proprietà, LOTTO 20), lato Nord-Est corridoio censito al sub 138 (Bene Comune Non Censibile ai sub da 22 e 36), lati Sud-Est sub 31 (immobile stessa proprietà, LOTTO 18), e Sud-Ovest aria su corte comune.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio 16, particella 967, subalterno 89, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, superficie 21 mq, rendita € 50,97

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest, sub 90 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 19), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 88 (posto auto stessa proprietà, LOTTO 15) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio 16, particella 967, subalterno 90, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, superficie 21 mq, rendita € 50,97

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest, sub 91 (posto auto stessa proprietà, LOTTO 18), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 89 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 19) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Conformità catastale:

Si rileva la conformità catastale dei subalterni 89 e 90.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Relativamente al sub 32, pur risultando una generale corrispondenza fra l'ingombro plano-altimetrico dell'immobile e la relativa planimetria catastale, sono state individuate modeste difformità verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso ai beni oggetto della presente procedura.

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DOCFA per denuncia di variazione planimetrica

Descrizione delle opere da sanare:

Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato alla presente valutazione) e la planimetria catastale (sub 32), si evidenziano le seguenti difformità a piano primo:

- differente rappresentazione grafica della parete di separazione tra uno dei due locali ad uso ufficio e l'ingresso (per ciò che attiene alla posizione);
- differente rappresentazione grafica della porta di accesso (per ciò che attiene alla posizione) all'altro locale ad uso ufficio.

Pratica Docfa: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Note sulla conformità catastale: Il Lotto 19 è formato da un immobile che non risulta conforme



dal punto di vista catastale (sub 32). I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene.

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare pignorato si colloca nell'area denominata ex Tassara (dalla denominazione della Cava dismessa dalla quale si estraeva materiale inerte per edilizia), in quella striscia di territorio racchiusa tra la Strada Statale S1 Aurelia a Sud-Ovest, la fascia collinare a Nord-Est e l'alveo del Fosso Ginese, che lambisce l'area lungo il suo perimetro Nord Ovest e Sud Ovest (parallelamente alla viabilità pubblica). I beni staggiti fanno parte del comparto edificatorio denominato "47R" a destinazione mista produttiva, espositiva, commerciale – direzionale e costituiscono la quasi totalità del Lotto n. 10 (di cui al P.O.C. approvato in data 23/07/2003 con delibera n. 201 e successiva variante) realizzato nell'ambito dell'intervento edilizio autorizzato con P.d.C. n 2433 del 22/09/2005. Il compendio staggito, a destinazione commerciale e direzionale, è collocato in fregio alla viabilità pubblica ed è composto da tre corpi di fabbrica denominati A, B e C sviluppati su quattro livelli di cui tre fuori terra, con un'ampia corte comune caratterizzata da aree a parcheggio realizzate con blocchetti in cls prefabbricati marciapiedi e scale pavimentati in klinker che consentono l'accesso al fabbricato. A piano terra, rialzato di circa 0.90 m rispetto al piano di campagna, si collocano i beni a destinazione commerciale (attualmente sono individuabili n. 5 attività), al piano superiore si sviluppano gli uffici e a quello interrato è presente l'autorimessa, realizzata ai sensi della L. 122 del 1989 come meglio di seguito descritto. Il blocco C (posto ad Est) è composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 15 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dalle pertinenze esterne, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari ognuna dotata di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. Il blocco B centrale è il più piccolo ed è anch'esso composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 8 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Analogamente al blocco C ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dal marciapiede perimetrale al fabbricato, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari dotate di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. Il blocco A, posto nell'estremità Ovest presenta caratteristiche distributive e dimensionali analoghe a quelle del blocco C (ad esso speculare). Anch'esso a piano terra è caratterizzato da locali a destinazione commerciale mentre a piano primo, al quale si accede mediante atrio comune con relativo vano scala e ascensore, le previste unità immobiliari destinate ad ufficio autorizzate e raggiungibili mediante disimpegno di collegamento, ad oggi risultano ancora allo stato grezzo. Le stesse risultano infatti ancora carenti di finiture ed impianti tanto da non consentirne l'accatastamento definitivo. Ad oggi risultano presenti esclusivamente le pareti di separazione tra le singole unità e quelle che, al loro interno, definiscono i servizi igienici. Mancando anche le scale di collegamento ai rispettivi sottotetti gli stessi, attualmente non risultano accessibili.

Ogni unità immobiliare finita risulta indipendente sia dal punto di vista funzionale che impiantistico, infatti ognuna di esse risulta dotata di autonomo impianto di climatizzazione con pompa di calore elettrica. Dai tre vani scala si può raggiungere direttamente l'autorimessa interrata che si sviluppa sotto il sedime del fabbricato e del marciapiede rialzato di pertinenza e che risulta composta da n. 95 posti auto (87 dei quali compresi tra gli immobili staggiti) raggiungibili da una corsia di manovra larga circa 7 m e a cui si accede tramite due rampe carrabili poste sui 2 lati corti opposti del fabbricato e che consentono di raggiungere l'area di manovra comune esterna, posta al livello superiore (quota strada). Attualmente i varchi di accesso a tale livello risultano sbarrati da pannelli in legno e



pertanto sono inutilizzabili.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Marina di Massa, Carrara, Forte dei Marmi, Pietrasanta.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, litorale marino, cave di marmo, colline del Candia.

Attrazioni storiche: Centri storici di Carrara e Massa, Museo civico del Marmo a Carrara, castello Malaspina a Massa, castello Aghinolfi di Montignoso.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A12 - Svincolo Autostradale Massa 10 km,
Linea ferroviaria con stazione Massa centro 4 km,
Trasporto pubblico linea bus 0 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da XXXXXX, con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2019 per l'importo di euro 550,00.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2025

Data di rilascio: 28/08/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Durante il primo accesso agli immobili, avvenuto in data 13/02/2020 alla presenza del Custode Giudiziario Dott. Roberto SERAFINI, il Dott. XXXXXXX amministratore della Società XXXXXXX, residente in Massa (MS) Via XXXXXX n. 8 con C.F. XXXXXXX ha dichiarato e sottoscritto nel relativo verbale che: *"alcuni immobili risultano locati a terzi e l'amministratore Dott. XXXXXXX dichiara che fornirà copia di tutti i contratti locativi. Lo stesso amministratore sottolinea che la maggior parte delle unità risultano libere e non locate."*

Lo scrivente C.T.U. ritiene utile precisare che, a seguito di formale richiesta presentata con Prot. 602 del 05-01-2023 presso l'Agenzia delle Entrate, con lo scopo di verificare l'esistenza di contratti di locazione sui beni oggetto della presente Procedura (e la relativa opponibilità a quest'ultima), la stessa A.d.E. con comunicazione di riscontro a mezzo P.E.C. del 10/02/2023 allegata alla presente (cfr. All. 11) specificava che:

"Si attesta che, dalle scritture in possesso di questa Agenzia, sono in essere i seguenti contratti di locazione stipulati da XXXXXXX – C.F. XXXXXXX, in qualità di locatore:

- Serie 3T, n. 365/2019, durata dal 01/03/2019 al 28/02/2025. Dati catastali: F679, foglio 16, particella 967, sub. 32; [...]"

In accordo con quanto dichiarato nel verbale sopra richiamato è stato fornito allo scrivente dall'amministratore della Società eseguita, Dott. XXXXXXX e, a tale riguardo si precisa che:

Tale documento, sopra richiamato costituisce un contratto di locazione di immobile adibito ad uso non abitativo intercorso tra la società eseguita (locatrice) e la XXXXXXX (conduttore), della durata di anni 6 (dal 01/03/2019 al 28/02/2025) e canone annuo pattuito nella misura di 6.600,00 (seimilaseicento/00) annuali oltre IVA ovvero 550 € mensili.

Tutto ciò premesso e considerato, lo scrivente C.T.U., in ottemperanza al mandato ricevuto, precisa che **il canone mensile di € 550,00** che la Società XXXXXXX corrisponde alla Società eseguita in base al contratto di locazione di cui sopra (avente prossima scadenza il 28/02/2025, e possibilità di disdetta da effettuarsi entro 6 mesi prima della scadenza, ovvero il 28/08/2024) **risulta congruo**.

Le ragioni di quanto qui affermato trovano ampio supporto nelle risultanze derivanti dalle seguenti n. 2 distinte "procedure" valutative:

- 1) valutazione diretta dei canoni sul mercato immobiliare con il metodo sintetico/comparativo;
- 2) valutazione del canone minimo ai fini fiscali.



Di seguito le singole evidenze:

1) Valutazione canone di locazione con metodo sintetico comparativo

Un metodo utilizzabile per la determinazione del valore di locazione di uno degli immobili facenti parte del LOTTO 19 oggetto di stima, censito al Foglio 16, mapp. 967 sub 32, consiste nel procedimento sintetico comparativo. Tale metodo prevede di dover comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i canoni di mercato.

Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, tenuto conto della destinazione d'uso (ufficio), della disposizione planimetrica e delle relative aree comuni di pertinenza, nonché lo stato di conservazione e di manutenzione, dunque, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto.

Con le opportune analisi comparative, conseguentemente, ha potuto rilevare valori di locazione che variano dagli 8 ai 12 €/mq a seconda delle zone e del taglio dell'immobile. Per immobili con superfici di dimensione analoga a quella dell'immobile staggito, in stato di conservazione normale si valuterà un importo di locazione pari a **8 €/mq**. Applicando detto importo alla consistenza si ottiene il seguente valore di locazione:

Identificazione IMMOBILE	Superficie (ragguagliata)	Valori unitari locazione (€/mq x mese)	Valore locazione mensile per singolo immobile
Foglio 16, mapp. 967, subalterno 32	82,46	8,00	659,68 €

2) Valutazione canone minimo ai fini fiscali:

L'Amministrazione non provvede in automatico ad esercitare l'azione di accertamento, né ai fini dell'imposta di registro né ai fini delle imposte sui redditi, quando la base imponibile risultante dal contratto di locazione di una unità immobiliare risulta superiore a certe soglie.

Per l'imposta di registro non è soggetto ad accertamento il canone di locazione, relativo ad immobili iscritti in catasto con attribuzione di rendita, che risulti stabilito (contrattualmente) in misura non inferiore al 10% del "valore dell'immobile", come risulta calcolato ai sensi dell'articolo 52, comma 4, del D.P.R. n. 131/1986. (Relativamente alle imposte sui redditi l'Agenzia delle Entrate non provvede all'accertamento automatico qualora i redditi di fabbricati, derivanti da locazione, siano stati dichiarati in misura non inferiore ad un importo corrispondente al maggiore tra il canone di locazione risultante dal contratto (ridotto del 15%) e il 10 % del valore dell'immobile).

Per "valore dell'immobile" si intende la rendita catastale opportunamente rivalutata e moltiplicata per i coefficienti indicati dal D.P.R. n. 131/86 (e ss.mm.ii.) in funzione della destinazione dell'immobile (es. abitazione, negozio, etc.), come meglio illustrato nei calcoli riportati nella seguente tabella, dai quali deriva che il canone di locazione **minimo** ai fini fiscali per il bene staggito **censito con il sub 32, parte del LOTTO 19** (unitamente ai posti auto censiti ai sub 89 e 90 non oggetto del contratto sopraccitato) sono pari complessivamente ad **€ 736,15**

Identificazione IMMOBILE	Categoria catastale	Rendita	Coefficiente moltiplicatore (D.P.R. 131/86 e ss.mm.ii.)	Valore catastale del singolo immobile
Foglio 16, mapp. 967, subalterno 22	A/10	1.402,18 €	63	88.337,34 €

LOTTO 19 - Immobile Foglio 16, mapp. 967, subalterno 32

Valore minimo canone annuo di locazione (10% del valore catastale complessivo)	(88.337,34 € x 0,10)	8.833,73 €
Canone mensile minimo ai fini fiscali	(8.833,73 €/ 12)	€ 736,15



Come sopra dimostrato, dunque, il canone mensile di € 550,00 che la Società XXXXXX corrisponde alla Società esecutata in base al contratto di locazione opponibile alla Procedura, non può essere considerato vile e, per quanto tale cifra risulti di poco inferiore rispetto a quelle determinate con le consuete modalità di verifica in tal senso, lo scrivente CTU ritiene che lo stesso debba comunque considerarsi congruo per il particolare momento storico.

Per le ragioni sopra illustrate l'immobile verrà valutato nel suo stato di occupato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 08/05/2008 ai nn. 7948/1803; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 23/05/2008 ai nn. **R.G.5500/R.P.3632**;

La sopradescritta formalità ovvero ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato il 08-05-2008 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 23-05-2008 R.P. 3632/R.G. 5500 sui beni di seguito elencati ubicati in Via XXXXXX e censiti nel N.C.E.U.:

Unità negoziale 1

- 1) F. 16, mapp. 598 sub 2, fabbricato;

Unità negoziale 2

- 1) F. 16, mapp. 860 fabbricato in corso di costruzione;
- 2) F. 16, mapp. 831, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 3) F. 16, mapp. 832, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 4) F. 16, mapp. 858, sub 1, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 5) F. 16, mapp. 858, sub 2, mapp. 859, sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 6) F. 16, mapp. 862, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 7) F. 16, mapp. 836, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 8) F. 16, mapp. 840, sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 9) F. 16, mapp. 841, sub 1, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 10) F. 16, mapp. 888, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 11) F. 16, mapp. 844, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 12) F. 12, mapp. 325, F16 mapp. 868, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 13) F. 12, mapp. 324, F16 mapp. 865, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 14) F. 12, mapp. 322, F. 12, mapp. 323, F16 mapp. 864, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;



15) N.C.T. F. 12, mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare

Unità negoziale 3

1) F. 16, mapp. 871 sub 2 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 4

1) F. 16, mapp. 845, EU - ENTE URBANO, consistenza //;

2) F. 16, mapp. 846, EU - ENTE URBANO, consistenza //;

Unità negoziale 5

1) F. 16, mapp. 852, EU - ENTE URBANO, consistenza //;

2) F. 16, mapp. 851, EU - ENTE URBANO, consistenza //;

3) F. 16, mapp. 870 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

4) N.C.T. F. 12, mapp. 320, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare

Unità negoziale 6

1) F. 16, mapp. 371 SUB 3, FABBRICATO, consistenza //;

2) N.C.T. F. 16, mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;

3) N.C.T. F. 16, mapp. 729, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 77 are;

4) N.C.T. F. 16, mapp. 730, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 82 are;

5) N.C.T. F. 17, mapp. 1183, TERRENO, consistenza 2 ettari 84 are;

6) N.C.T. F. 17, mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 ettari 37 are;

7) N.C.T. F. 17, mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;

8) N.C.T. F. 17, mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 ettari 11 are;

Unità negoziale 7

1) N.C.T. F. 16, mapp. 839 sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

2) N.C.T. F. 16, mapp. 842, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

3) N.C.T. F. 16, mapp. 887, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 8

1) N.C.T. F. 16, mapp. 834, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

2) N.C.T. F. 16, mapp. 861, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 9

1) N.C.T. F. 16, mapp. 866, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

2) N.C.T. F. 16, mapp. 850, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 10

1) N.C.T. F. 16, mapp. 863, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

2) N.C.T. F. 16, mapp. 838, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 11

1) N.C.T. F. 16, mapp. 869, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 relativamente alle unità negoziali n. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, e per l'intero diritto di proprietà superficaria 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 3, contro i seguenti soggetti:

Soggetto n. 1: XXXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Soggetto n. 2: XXXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Soggetto n. 3: XXXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 4: XXXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX - Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1



- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3;
Soggetto n. 5: XXXXXXX. Sede CARRARA (MS) Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 10 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;
 - Soggetto n. 6: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2;
 - Soggetto n. 7: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 -
Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 -
Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA Per la quota di 1/1
 - Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/3 -
Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2.
- Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 09/05/2008 ai nn. 7948/1803; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 30/06/2008 ai nn. **R.G.6974/R.P.4612;**

La sopradescritta formalità ovvero ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato il 09-05-2008 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 23-05-2008 R.P. 3632/R.G. 5500 (sui medesimi beni e soggetti a favore e contro) *“a rettifica della precedente nota di trascrizione (ovvero del 23/05/2008 - Registro Particolare 3632 Registro Generale 5500) nella quale è stata erroneamente indicata la data (n.d.r. 08-05-2008 anziché la data corretta 09-05-2008) dell'atto cui si riferisce il numero di repertorio, fermi ed integri rimanendo tutti gli altri patti e condizioni contenuti nell'atto in oggetto”*. (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

- Descrizione onere: 1 - CONVENZIONE EDILIZIA; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 08/09/2005 ai nn. 1859; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 06/10/2005 ai nn. **R.G.10805/R.P.6737;**

La sopradescritta formalità ovvero CONVENZIONE EDILIZIA stipulata il 08/09/2005 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 1859 risulta trascritta il 06/10/2005 R.P. 6737/R.G. 10805 sui beni di seguito elencati ubicati in XXXXXXX internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, 372, 598/P, 349, 350, 351, 703/P, FOGLIO. 17 mappali 983, 985, 101, Foglio 12 mappali 82/P, 83/P, 138/P, a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 contro i seguenti soggetti: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: MODIFICA A CONVENZIONE;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 27/10/2009 ai nn. 8764/2344; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **26/11/2009** ai nn. **RG 12170/RP 8435;**

La sopradescritta formalità ovvero MODIFICA A CONVENZIONE stipulato il 27-10-2009 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 26-11-2009 R.P. 8435/R.G. 12170 sui beni di seguito elencati ubicati in XXXXXXX internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.E.U.:

Unità negoziale 1

- 1) F. 16, mapp. 844, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 888, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 840, sub 2, e, mapp. 841, sub 2, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE



COMMERCIALI, consistenza //;

Unità negoziale 2

2) . F. 16, mapp. 325, F16 mapp. 867 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 3

1) F. 16, mapp. 813, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

2) F. 16, mapp. 814, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

3) F. 16, mapp. 815, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

4) F. 16, mapp. 816, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

5) F. 16, mapp. 826, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

6) F. 16, mapp. 598, F2 - UNITÀ COLLABENTI, consistenza //;

7) F. 16, mapp. 832, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

8) F. 16, mapp. 867 sub 1, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

9) F. 16, mapp. 858 sub 2, e mapp. 858 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

10) F. 16, mapp. 810, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

11) F. 16, mapp. 865, sub 1, e f. 12 mapp. 324, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;

12) N.C.T. F17, mapp. 1184, TERRENO, consistenza 1 are 9 centiare;

13) N.C.T. F12, mapp. 304, TERRENO, consistenza 50 centiare;

14) N.C.T. F12, mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare;

Unità negoziale 4

1) F. 16, mapp. 845, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

2) F. 16, mapp. 846, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 5

1) F. 16, mapp. 371 sub 3, F2 - UNITÀ COLLABENTI, consistenza //;

2) N.C.T. F. 16, mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;

3) N.C.T. F. 16, mapp. 729, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 77 are;

4) N.C.T. F. 16, mapp. 730, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 82 are;

5) N.C.T. F. 17, mapp. 1183, TERRENO, consistenza 2 ettari 84 are;

6) N.C.T. F. 17, mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 ettari 37 are;

7) N.C.T. F. 17, mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;

7) N.C.T. F. 17, mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;

8) N.C.T. F. 17, mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 ettari 11 are;

Unità negoziale 6

1) F. 16, mapp. 869, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 7

1) F. 16, mapp. 851, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

2) F. 16, mapp. 852, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

3) F. 16, mapp. 870, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

4) F. 17, mapp. 1194, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare;

5) F. 12, mapp. 320, TERRENO, consistenza 6 are 66 centiare

Unità negoziale 8

1) F. 16, mapp. 860, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza //;

2) F. 16, mapp. 858, sub 1, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

3) F. 16, mapp. 831, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 9

1) F. 16, mapp. 871 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza //;

Unità negoziale 10

1) F. 16, mapp. 834, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

2) F. 16, mapp. 861 sub 1, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;

3) F. 16, mapp. 861 sub 9, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2,5 vani;

4) F. 16, mapp. 861 sub 10, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;



- 5) F. 16, mapp. 861 sub 11, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
 6) F. 16, mapp. 861 sub 12, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 4 vani;
 7) F. 16, mapp. 861 sub 13, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 4 vani;
 8) F. 16, mapp. 861 sub 14, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
 9) F. 16, mapp. 861 sub 15, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
 10) F. 16, mapp. 861 sub 16, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2,5 vani;
- Unità negoziale 11
 1) F. 16, mapp. 861 sub 19, E - ENTE COMUNE, consistenza //;
- Unità negoziale 12
 1) F. 16, mapp. 861 sub 21, C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 18 mq;
 2) F. 16, mapp. 861 sub 22, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 154 mq;
 3) F. 16, mapp. 861 sub 23, E - ENTE COMUNE, consistenza //;
- Unità negoziale 13
 1) F. 16, mapp. 861 sub 20, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 18 mq;
- Unità negoziale 14
 1) F. 16, mapp. 861 sub 18, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 18 mq;
- Unità negoziale 15
 1) F. 16, mapp. 862, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 2) F. 16, mapp. 836, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- Unità negoziale 16
 1) F. 16, mapp. 863, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 2) F. 16, mapp. 838, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- Unità negoziale 17
 1) F. 16, mapp. 842, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
 2) F. 16, mapp. 887, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
 3) F. 16, mapp. 839, sub 2, e, mapp. 841, sub 2, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza //;
- Unità negoziale 18
 1) F. 16, mapp. 850, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
 2) F. 16, mapp. 866 sub 2 C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 30 mq //;
 3) F. 16, mapp. 866 sub 3 D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 158 mq //;
 4) F. 16, mapp. 866 sub 2, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 158 mq //;
- Unità negoziale 19
 1) F. 16, mapp. 866 sub 4, E - ENTE COMUNE, consistenza //;
- Unità negoziale 20
 1) F. 16, mapp. 861 sub 4 D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
 2) F. 16, mapp. 861 sub 17, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 30 mq //;
- Unità negoziale 21
 1) F. 16, mapp. 861 sub 6, E - ENTE COMUNE, consistenza //;
- Unità negoziale 22
 1) F. 16, mapp. 861 sub 6, E - ENTE COMUNE, consistenza //;
- Unità negoziale 23
 1) F. 12, mapp. 322 e 323, F. 16, mapp. 864, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza;
 2) F. 16, mapp. 868, F. 12, mapp. 325, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 relativamente alle unità negoziali n. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 2, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 23, 1, 11, 19, 21 e 22, e per l'intero diritto di proprietà superficaria 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 9,



contro i seguenti soggetti:

Soggetto n. 7: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX:

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;

Soggetto n. 2: XXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX:

- Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 3: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2

Soggetto n. 4: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1

Soggetto n. 5: XXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.10 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n.11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;
- Relativamente all'unità negoziale n.21 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;
- Relativamente all'unità negoziale n.22 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;

Soggetto n. 6: XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 12 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 7: XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 13 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 8: XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 14 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 9: XXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.15 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 10: XXXXXXX. Sede CARRARA (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.16 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 11: XXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.17 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 12: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.18 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n.19 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di -;
- Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;

Soggetto n. 13: XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 20 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI

- Relativamente all'unità negoziale n. 21 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 14: XXXXXXX. Sede SIENA (SI) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.23 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n.7 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;
- Relativamente all'unità negoziale n.2 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;



Soggetto n. 15: XXXXXX. Sede BOLOGNA (BO) Codice fiscale XXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: 1) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7589/1579; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. **R.G.13326/R.P.8256;**

La sopradescritta formalità ovvero COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO stipulata il 05/11/2007 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 7589/1579 risulta trascritta il 09/11/2007 R.P. 8256/R.G. 13326 sui beni di seguito elencati ubicati internamente alla XXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, N.C.E.U. (fondo servente) Foglio 16 mappali 598 sub 2, 831, 832, 836, 838, 842, 843, 844, 845, 846, 850, 851, 852, 860, 863, 839, 840, 841, 864 graffato ai mappali 322 Foglio 12, e 323 Foglio 12, Foglio 16 mappale 865 graffato al mappale 324 Foglio 12, Foglio 16 mappale 866, 867 sub 1, 867 sub 2, 869, Foglio 16 mappale 868 graffato al mappale 325 Foglio 12, Foglio 16 mappali 858 sub 1, 858 sub 2 graffato al mappale 859 sub 2, Foglio 16 mappale 870, 862, 810, 871 sub 2, N.C.T. Foglio 11 mappali 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 320 (fondi dominanti) a favore di XXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXX e di XXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXX per il diritto servitù di passaggio pedonale e carrabile contro XXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: 2) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7589/1579; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. R.G.13327/R.P.8257;

La sopradescritta formalità ovvero COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO stipulata il 05/11/2007 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 7589/1579 risulta trascritta il 09/11/2007 R.P. 8257/R.G. 13327 sui beni di seguito elencati ubicati internamente alla XXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, N.C.E.U. (fondo servente) Foglio 16 mappali 831, 834, 861, 598 sub 2, 831, 832, 836, 838, 842, 843, 844, 845, 846, 850, 851, 852, 860, 863, 839, 840, 841 sub 1, 864, graffata con le particelle 322 e 323 del foglio 12, Foglio 16 mappale 865, graffata con la particella 324 del foglio 12, Foglio 16 mappale 866, 867 sub 1, 867 sub 2, 869, Foglio 16 mappale 868, graffato con la mappale 325 del foglio 12, 858 sub 1, 858, subalterno 2, graffato con la mappale 859, subalterno 2, mappale 870, 862, 810, 871 sub 2, N.C.T. Foglio 12 mappali 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 320 (fondi dominanti), a favore di XXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXX e di XXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXX per il diritto servitù di passaggio tubazioni interrato contro XXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

4.2Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

1) **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXX contro, XXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) C.F. XXXXXX;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 12/10/2006 ai nn. 6693/1023; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 20/10/2006 ai nn. **R.G.13558/R.P.2555;**

Note:



Ipoteca in favore di XXXXXXXX, con sede in Lucca (LU), C.F. XXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto XXXXXXXX, contro XXXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di Montignoso (MS) in XXXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato;
- 2) mapp. 598 sub 1, fabbricato;
- 3) mapp. 808, fabbricato;

e nel N.C.T. al Foglio 16:

- 4) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 5) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;
- 6) mapp. 598, EU - ENTE URBANO, consistenza 29 are 32 centiare;
- 7) mapp. 802, EU - ENTE URBANO, consistenza 68 centiare;
- 8) mapp. 803, EU - ENTE URBANO, consistenza 63 are 23 centiare;
- 9) mapp. 804, EU - ENTE URBANO, consistenza 8 are;
- 10) mapp. 805, EU - ENTE URBANO, consistenza 75 are 38 centiare;
- 11) mapp. 806, EU - ENTE URBANO, consistenza 30 are 2 centiare;
- 12) mapp. 807, EU - ENTE URBANO, consistenza 13 are 67 centiare;
- 13) mapp. 808, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 13 are 95 centiare;
- 14) mapp. 809, EU - ENTE URBANO, consistenza 11 are 67 centiare;
- 15) mapp. 810, EU - ENTE URBANO, consistenza 25 centiare;
- 16) mapp. 811, EU - ENTE URBANO, consistenza 6 are 46 centiare;
- 17) mapp. 813, EU - ENTE URBANO, consistenza 9 centiare;
- 18) mapp. 814, EU - ENTE URBANO, consistenza 2 centiare;
- 19) mapp. 815, EU - ENTE URBANO, consistenza 5 centiare;
- 20) mapp. 816, EU - ENTE URBANO, consistenza 16 centiare;
- 21) mapp. 826, TERRENO, consistenza 1 are 99 centiare;

al Foglio 17:

- 22) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 23) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 24) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 25) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;
- 26) mapp. 1182, TERRENO, consistenza 64 centiare;
- 27) mapp. 1184, TERRENO, consistenza 1 are 9 centiare;
- 28) mapp. 1186, TERRENO, consistenza 2 are 49 centiare;
- 29) mapp. 1193, TERRENO, consistenza 5 are 68 centiare;
- 30) mapp. 1194, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare;

al Foglio 12:

- 31) mapp. 301, TERRENO, consistenza 7 are 30 centiare;
- 32) mapp. 302, TERRENO, consistenza 4 are;
- 33) mapp. 303, TERRENO, consistenza 16 are 93 centiare;
- 34) mapp. 304, TERRENO, consistenza 50 centiare;
- 35) mapp. 305, TERRENO, consistenza 4 ettari 50 are;
- 36) mapp. 306, TERRENO, consistenza 2 are 30 centiare;
- 37) mapp. 307, TERRENO, consistenza 3 are 80 centiare;
- 38) mapp. 308, TERRENO, consistenza 14 are 24 centiare;
- 39) mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare;
- 40) mapp. 310, TERRENO, consistenza 3 ettari 42 are 60 centiare;
- 41) mapp. 311, TERRENO, consistenza 9 centiare;
- 42) mapp. 312, TERRENO, consistenza 19 are 95 centiare;
- 43) mapp. 313, TERRENO, consistenza 1 centiare;

dai quali traggono origine i beni oggetto della procedura individuati nei Lotti da 1 a 23.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00, importo capitale: € 7.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.864%, durata 13 anni (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)



A margine della sopracitata iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- 1a) con ANNOTAZIONE presentata il 24/01/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 160 Registro generale n. 971 mediante atto dal Notaio VILLARI Marzio in Seravezza (LU) del 19/09/2007 n. rep. 47787/9442, vengono liberati dalla sopracitata formalità Numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006 i seguenti beni censiti al NCEU al F. 16 mapp. 861 Fabbricato in corso di costruzione e mapp. 834 ente urbano. Valore degli immobili liberati € 640.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)
- 1b) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro Particolare 297 Registro Generale 1634, mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007 n. rep. 7588/1578, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) internamente alla XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:
- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato in corso di costruzione; e nel N.C.T. al Foglio 16:
 - 2) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
 - 3) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare; al Foglio 17:
 - 4) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
 - 5) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
 - 6) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
 - 7) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;
- Valore degli immobili liberati € 3.500.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)
- 1c) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 298 Registro generale n. 1635 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007 n. rep. 7591/1581, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX e ivi censito nel N.C.E.U., F. 16 mappali 863 (fabbricato in corso di costruzione) e 838 (ente urbano). Valore degli immobili liberati € 493.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)
- 1d) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 299 Registro generale n. 1636 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/11/2007 n. rep. 7594/1584, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 869 (fabbricato in corso di costruzione) e 870 (fabbricato in corso di costruzione), 852 (ente urbano) e nel N.C.T., F. 16 mappali 851, 1194 e 320. Valore degli immobili liberati € 471.500,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);
- 1e) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 300 Registro generale n. 1637 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/11/2007 n. rep. 7597/1587, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 866 (fabbricato in corso di costruzione), 850 (ente urbano), 845 (ente urbano), 846 (ente urbano), Valore degli immobili liberati € 570.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)
- 1f) con ANNOTAZIONE presentata il 08/07/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1032 Registro generale n. 7273 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 21/02/2008 n. rep. 7819/1720, vengono liberati dalla sopracitata formalità



(numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 839 (fabbricato in corso di costruzione), 842 (ente urbano) e 887 (ente urbano). Valore degli immobili liberati € 610.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1g) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1716 Registro generale n. 12958 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2008 n. rep. 8099/1898, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 598 sub 2, 807, 813, 814, 815, 816, 826, 810, 871 sub 1, 867 sub 1, 803, 806, 809. 811, 858 sub 2 graffato al mappale 859 sub 2, 832 871 sub 2 e nel N.C.T. F.17 mappali 1184, 1182, 1186, 1193, F. 12 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 308, 306, 302, 311 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

1h) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA Registro particolare n. 1717 Registro generale n. 12959 mediante atto notarile del Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2008 n. rep. 8099/1898, per frazionamento in quota (formalità di riferimento numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006):

- frazione € 2.050.000,00 (capitale € 1.025.000,00) F. 16 mappali 862, 836;
- frazione € 620.000,00 (capitale € 310.000,00) F. 16 mappali 840, 888;
- frazione € 1.304.000,00 (capitale € 652.000,00) F. 16 mappali 841, 844;
- frazione € 440.134,02 (capitale € 220.067,01) F. 16 mappali 865 graffato al mappale 324 F. 12;
- frazione € 470.000,00 (capitale € 235.000,00) F. 16 mappali 864 graffato ai mappali 322 e 323 F. 12;
- frazione € 2.190.000,00 (capitale € 1.095.000,00) F. 16 mappale 868 graffato al mappale 325 F. 12, F. 16 mappale 867 sub 2;
- frazione € 2.000.000,00 (capitale € 1.000.000,00) F. 16 mappali 860, 831, 858 sub 1, 871 sub 2; (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

1i) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1719 Registro generale n. 12961 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 16/09/2008 n. rep. 8150/1931, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 840 sub 2, 888, 841 sub 1 e 844.

Valore degli immobili liberati € 1.924.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1l) con ANNOTAZIONE presentata il 20/01/2009 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 99 Registro generale n. 708 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 21/10/2008 n. rep. 8217/1966, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 862 e 836, Valore degli immobili liberati € 2.050.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1m) con ANNOTAZIONE presentata il 17/02/2010 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1554 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 27/03/2009 n. rep. 8435/2111, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 12 mappale 322 graffato ai mappali 323 F. 12 e 864 F. 16, F.16 mappali 867 sub 2 e 868, F. 12 mappale 325.

Valore degli immobili liberati € 2.660.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1n) con ANNOTAZIONE presentata il 06/08/2014 presso il Servizio di P.I. di MASSA-



CARRARA, Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1554 con atto del Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 07/07/2014 n. rep. 11318/4143, viene trascritto atto aggiuntivo a contratto di mutuo ipotecario/fondario numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006 a favore di XXXXXXX con sede in LUCCA (LU), Codice fiscale XXXXXXX e contro XXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX;

- 1o) con ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2017 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1045 Registro generale n. 7223 a mezzo di atto giudiziario del 23/06/2017 n. rep. 302/2017 vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXX n. 77 ivi censiti rispettivamente nel N.C.E.U. F. 16 mapp. 860 e 871 sub 2 e nel N.C.T. al F. 16 mappale 858 sub 1 e F. 16 mappale 831 (ndr. correttamente censiti al NCEU)
- ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1187 Registro generale n. 9792 per erogazione parziale;
 - ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1188 Registro generale n. 9793 per erogazione parziale;
 - ANNOTAZIONE presentata il 12/09/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1340 Registro generale n. 10896 per erogazione parziale;
 - ANNOTAZIONE presentata il 11/10/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1677 Registro generale n. 12068 per erogazione parziale;
 - ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1717 Registro generale n. 12959 per FRAZIONAMENTO IN QUOTA

INTEGRAZIONE A CERTIFICAZIONE NOTARILE

1p) con ANNOTAZIONE presentata il 08/11/2022 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 944 Registro generale n. 11324 a mezzo di atto giudiziario del 23/09/2022 n. rep. 383 vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXX n. 77 ivi censiti rispettivamente nel N.C.E.U. F.16 mappale 845, 846, 865 graffato al mappale 324 F. 12;

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXX contro XXXXXXX; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7590-1580; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. **R.G.13328/R.P.3113**; Note:

Ipoteca in favore di XXXXXXX. con sede FIRENZE (FI) C.F. XXXXXXX, domicilio ipotecario eletto MONTIGNOSO, VIA ROMA N.77, contro XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di Montignoso (MS) internamente alla XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato in corso di costruzione; e nel N.C.T. al Foglio 16:
- 2) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare; al Foglio 17:
- 4) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 5) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 6) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 7) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;

dai quali traggono origine i beni oggetto della procedura.



Importo ipoteca: € 14.000.000,00, importo capitale: € 7.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.95%, durata 3 anni e 25 giorni.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

Con ANNOTAZIONE presentata il 13/06/2011 Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA presso il Registro particolare n. 744 Registro generale n. 5224 è stato modificato il contratto di mutuo edilizio

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di XXXXXXX contro XXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di UNEP DEL TRIBUNALE DI MASSA in data 08/03/2021 ai nn. 370/2021 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **17/03/2021** ai nn. R.G.2426/R.P.1944;

Con tale atto viene pignorato da parte di XXXXXXX, con sede in NAPOLI (NA), C.F. XXXXXX il diritto di piena ed esclusiva proprietà che la Società esecutata XXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX detiene sui beni oggetto della presente procedura ubicati nel Comune di Montignoso (MS), in XXXXXXX e oggetto della procedura individuati nei Lotti da 1 a 23 Nella relativa nota di trascrizione si precisa che "QUADRO A: l'atto di pignoramento immobiliare viene eseguito per un credito di euro 7.235.471,61 oltre interessi e spese. QUADRO C: XXXXXXX, attuale titolare del credito di XXXXXXX, elegge domicilio in Carrara (Ms), Viale XX Settembre 177/F2, presso l'Avv. XXXXXXX. (cfr. Allegato 13 – Nota di trascrizione).

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Cfr. Allegato 16.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 77,52. Come illustrato nella tabella di cui all'Allegato 16 (a cui si rimanda integralmente) relativamente agli immobili che compongono il Lotto 19, il residuo da pagare per le annualità 2021 e 2022 è pari a 77,52 €

Millesimi di proprietà:

sub	32	10,57;
sub	89	0,15;
sub	90	0,15;

Per complessivi 10,87 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Lo scrivente precisa che una parte del resede condominiale adibita a parcheggio comune all'interno della recinzione del complesso immobiliare, insiste su un tratto del corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina" di proprietà del Demanio Idrico Statale, e che, conseguentemente, da tale occupazione derivano oneri a carico del complesso edilizio in oggetto, ovvero oneri a cui, i vari condomini del medesimo complesso, dovranno farvi fronte pro-quota secondo le relative tabelle condominiali. Ai fini di una più corretta e approfondita comprensione di quanto qui evidenziato nonché delle ulteriori possibili connesse conseguenze, si rimanda integralmente alla specifica nota prodotta al riguardo dalla Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord (a firma del Dirigente del settore, Ing. Enzo Di Carlo), allegata alla presente (cfr. Allegato 18). La necessità che la suddetta



nota venga correttamente compresa e soppesata, deriva proprio dalle ulteriori importanti evidenze che dalla stessa emergono, quali:

- L'avvenuto rilascio della autorizzazione idraulica n. 472 del 14/09/2006 da parte della Provincia di Massa Carrara, con la quale venivano assentiti, in linea idraulica, i lavori aventi ad oggetto la "rettificazione e la tombinatura" del sopra richiamato corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina";
- La mancata conclusione dell'iter concessorio delle medesime opere idrauliche di cui sopra, ovvero l'attuale occupazione senza titolo delle relative aree del Demanio Idrico;
- L'entità dell'indennità annua di occupazione delle stesse (quantificate pari a circa € 4.200,00 dalla stessa Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord, nell'ambito delle proprie preliminari valutazioni);
- La ragionevole prossima attivazione dei necessari e conseguenti provvedimenti di polizia idraulica (sanzioni e richiesta di ripristino dello stato dei luoghi) nonché il recupero delle indennità pregresse di occupazione senza titolo, queste ultime quantificate pari a circa 23.500 € (salvo interessi e sanzioni ed ulteriori verifiche sul posto);
- Ragionevole probabilità che, a seguito di ulteriori indagini/verifiche e a conclusione di apposito iter istruttorio portati avanti dal medesimo Settore, vengano richiesti/imposti interventi che riducano la lunghezza del tratto tombato con ripristino del corso d'acqua a cielo aperto, il tutto al fine di rendere compatibile i lavori di tombinatura già svolti (ovvero legittimati con la sopra richiamata autorizzazione idraulica) con le attuali norme vigenti l'uso dell'area di che trattasi di proprietà del Demanio.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Cfr. Allegato 16

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **05/11/2007 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marvaso Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007, ai nn. 7589/1579; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **09/11/2007**, ai nn. **RG 13325/ RP 8255**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Soc. XXXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS), XXXXXXXX ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 371, 729, 730, Foglio 17, particelle 1183, 101, 1192, 1185, 1181, e N.C.E.U. Foglio 16 particella 371 sub 3.

Nella nota di trascrizione viene riportato che " *le unità immobiliari in oggetto sono state vendute ed acquistate a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ben noto ed accettato dalla parte acquirente, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, con tutti gli annessi, diritti, obblighi, azioni, ragioni, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti, con particolare riguardo alla servitù attiva di passaggio pedonale e carrabile, di cui all'atto a rogito di notaio carlo cardì cigoli di carrara in data 19 febbraio 1999 rep.n.24973, debitamente registrato e trascritto a massa il 23 febbraio 1999 al n.955 di formalità; atto che la parte acquirente, ha dichiarato di ben conoscere ed al quale le parti fanno pieno riferimento intendendosi qui integralmente riportato e trascritto; nonché' con la comproprietà pro-quota degli spazi ed enti di natura comune e condominiale, quali risultano determinati dalla legge.*" (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958,



959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: XXXXXXX C.F. XXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **14/10/2009 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio RICCETTI GIOVANNI in Livorno (LI), in data 14/10/2009, ai nn. 16997/10539; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **16/11/2009**, ai nn. **RG 11767/RP 8183**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato il XXXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Soc. XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS), loc. La Porta ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 732 e al Foglio 17, particelle 1187, 1188 e 1189.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Nella nota di trascrizione viene riportato che *"con l'atto che qui si trascrive, alle cui pattuizioni contenute e richiamate si fa espresso riferimento, i comparenti hanno anzitutto premesso, quale parte integrante e sostanziale dell'atto medesimo:*

1) in primo luogo, i comparisi XXXXXXX e XXXXXXX hanno dichiarato, con riferimento alla normativa in materia di dichiarazioni sostitutive, ed in particolare a quanto previsto dagli articoli 46 e 47 del d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000, consapevoli delle responsabilità e delle sanzioni penali stabilite dalla legge per le false attestazioni e le mendaci dichiarazioni, espressamente dichiarano:

p) di non aver subito condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;

b) di non essere stati interdetti o inabilitati;

c) di non aver in corso procedure per nessuno di tali stati;

d) che l'area di cui in appresso non ricade nel pubblico demanio marittimo, né sussistono rispetto ad essa vincoli di carattere storico, artistico, archeologico o paesaggistico-ambientale, e che pertanto detta area non è sottoposta a tutela ai sensi del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al decreto legislativo 490 del 29 ottobre 1999, ora sostituito dal decreto legislativo 42 del 22 gennaio 2004 e successive modificazioni;

2) che l'articolo 5 bis della legge 212 del primo agosto 2003, di conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 143 del 24 giugno 2003, testualmente prevede che "le porzioni di aree appartenenti al patrimonio e al XXXXXXX, escluso il demanio marittimo, che alla data di entrata in vigore del presente decreto risultino interessate dallo sconfinamento di opere eseguite entro il 31 dicembre 2002 su fondi attigui di proprietà altrui, in forza di licenze o concessioni edilizie o altri titoli legittimanti tali opere, e comunque sia quelle divenute area di pertinenza, sia quelle interne a strumenti urbanistici vigenti, sono alienate a cura della filiale dell'Agenzia del Demanio territorialmente competente mediante vendita diretta in favore del soggetto legittimato che ne faccia richiesta";

3) che la norma in questione detta tempi e modalità inerenti alla detta procedura di regolarizzazione;

4) che lo stato è proprietario di una striscia di terreno ubicata nel comune di Montignoso (MS), e rappresentata al vigente catasto terreni del suddetto comune al foglio 16, dalla particella 732, ed al foglio 17 dalle particelle 1187, 1188 e 1189, come meglio indicato in appresso;

5) che tale area risulta pertinenza, in quanto inserita all'interno della recinzione di tale immobile, del complesso edilizio in corso di costruzione su di un'area rappresentata al vigente catasto terreni del Comune di Montignoso al foglio 16, particelle 371 (ente urbano, di are 66 e centiare 03, senza redditi), 729 (relitto di strada, di are 01 e centiare 77, senza redditi), 730 (relitto di strada, di are 01



e centiare 82, senza redditi), ed al foglio 17, particelle 101 (incolto produttivo di classe unica, di are 04 e centiare 37, reddito dominicale euro 0,07 e reddito agrario euro 0,02), 1181 (pascolo di classe unica, di are 02 e centiare 11, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,03), 1183 (pascolo di classe unica, di are 02 e centiare 84, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,04), 1185 (pascolo di classe unica, di are 01 e centiare 57, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,02), e 1192 (incolto produttivo di classe unica, di are 03 e centiare 57, reddito dominicale euro 0,06 e reddito agrario euro 0,02), in forza del permesso di costruire numero 2433 rilasciato dal Comune di Montignoso in data 22 settembre 2005, a seguito di richiesta del 21 novembre 2003 n.12313, pratica edilizia 7533, delle sua variante presentata il 27 gennaio 2005, protocollo generale 1308/314, pratica edilizia 8003, dell'ulteriore variante in data 30 luglio 2008 permesso di costruire numero 2665, a seguito richiesta del 27 novembre 2007 numero 17279, pratica edilizia 9145, e della proroga rilasciata dal comune di Montignoso in data 24 dicembre 2008, a seguito di richiesta del 16 settembre 2003 numero 12830;

6) che l'area ricade in "zona territoriale omogenea d" ai sensi del decreto ministeriale 1444/1968.

7) che il "XXXXXX" con sede in Montignoso e distinto dal codice fiscale XXXXXXXX, con istanza datata 23 luglio 2007, pervenuta all' ufficio di Livorno in pari data ed ivi protocollata al numero 13808, ha presentata istanza di acquisizione, ai sensi della normativa sopra richiamata, dell'area di cui sopra;

8) che con atto ricevuto il 5 novembre 2007 dal Notaio Marco Marvaso di Serravezza, repertorio 7589, raccolta 1579, registrato a Pietrasanta l'8 seguente al numero 1826/1t e trascritto a massa il 9 novembre 2005 al numero 8255, detto consorzio ha ceduto l'area interessata di cui sopra alla qui costituita società a responsabilità limitata "XXXXXXX", la quale il 5 giugno 2009 ha presentato richiesta di subentro all'acquisto della ridetta area di cui sopra, ai sensi del già citato e sopra riportato articolo 5 bis, allegando la documentazione costituita dalla titolarità dell'opera (atto di compravendita in copia, denuncia di successione ecc...), e dalla citata concessione edilizia;

9) che la Provincia di Massa Carrara - area governo del territorio - servizio difesa del suolo - U. O.O. idraulica, con nota protocollo 19754 del 12 luglio 2008 ha confermato il parere favorevole di competenza alla sdemanializzazione dell'area di cui sopra al punto 4) ed oggetto del presente atto, comunicato con nota protocollo del 19574 del 12 luglio 2008, non riscontrando problematiche riguardanti all'equilibrio geostatico e geomorfologici, nè ritenendo che i terreni interessati siano coinvolti da particolari aspetti naturalistici o ambientali;

10) che sono stati regolarizzati da parte della costituita società a responsabilità limitata "XXXXXXX" i pagamenti pregressi attinenti all'occupazione dell'area per un periodo di anni cinque, nei confronti della Provincia Di Massa Carrara;

11) che la sede di Livorno della filiale toscana e umbra dell'AGENZIA DEL DEMANIO, verificati la sussistenza dei requisiti e il corretto assolvimento da parte della società acquirente in relazione agli adempimenti richiesti, ha ritenuto di poter procedere alla stipula dell'atto che qui si trascrive. ciò premesso ed approvato, l'Agenzia del Demanio, in nome e per conto del ministero dell'economia e delle finanze ha dichiarato di cedere, vendere e trasferire alla qui costituita Società a Responsabilità limitata "XXXXXXX" che come sopra rappresentata ha accettato di acquistare, una striscia di terreno posto in comune di Montignoso, località porta, esteso complessivamente circa metri quadri 506, o quanti essi siano perché' venduto a corpo e non a misura, e rappresentato coi relativi numeri di particella negli estratti telematici della mappa catastale che i comparenti hanno esaminato ed approvato, e che si sono allegati all'atto in oggetto sotto le lettere "a" e "b" per formarne parte integrante e sostanziale. i relativi dati catastali, dettagliatamente contenuti nel corpo dell'atto in oggetto, cui pertanto anche a questi fini si fa espresso rinvio, sono anche sinteticamente riportati al quadro b della presente nota di trascrizione. le parti hanno dichiarato che il prezzo, determinato in euro 23.276, è stato interamente soddisfatto con le modalità evidenziate in atto; conseguentemente, la parte venditrice ne ha rilasciato ampia quietanza, ha dichiarato di nulla più avere da pretendere per questa vendita, ed ha rinunciato all'iscrizione della relativa ipoteca legale. il rappresentante dell'ente venditore ha dichiarato che detto importo è stato imputato al capitolo 4003 (codice tributo 849t) dello stato di previsione dell'entrata per l'anno finanziario 2009. l'Agenzia del Demanio ha dichiarato che il bene immobile oggetto della presente compravendita è libero da pesi, vincoli, ipoteche e privilegi. salvo quanto previsto in atto, gli effetti giuridici del contratto decorrono da oggi ed inoltre tutte le imposte, nonché i tributi di qualsiasi specie o natura afferenti l'immobile



compravenduto sono passati dalla data di stipula a carico della parte acquirente. l'Agenzia del Demanio, come sopra rappresentata dal Geometra XXXXXX, in adempimento a quanto disposto dall'art. 30 del D.P.R 380 del 6 giugno 2001, ha allegato all'atto in oggetto sotto la lettera "c" il certificato di destinazione urbanistica riguardante il terreno compravenduto, rilasciato dal comune di Montignoso in data 9 luglio 2009, ed ha dichiarato che da tale data a quella di stipula non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici. le spese dell'atto in oggetto e consequenziali sono a carico della parte acquirente. ad ogni effetto, le parti hanno eletto il proprio domicilio rispettivamente: l'Agenzia del Demanio presso la sede di Firenze della filiale toscana e umbria, in via laura n.64; e la parte acquirente presso la propria sede in Montignoso, Via Vecchia Romana est n.66."
(cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

N.d.R. Il XXXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXXX risulta titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, degli immobili sopra descritti e censiti al Foglio 16 particella 732 e Foglio 17, particelle 1187, 1188 e 1189, fin dal 27/03/1972

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 28/12/1999 al 16/05/2002.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio MARTINELLI ROBERTO in Altopascio (LU), in data 28/12/1999, ai nn. 109743; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **10/01/2000**, ai nn. **RG 165/RP 141.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXX. con sede in BRESCIA (BS) C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in fregio alla XXXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 16, particelle 371 sub 1 graffata alle particelle 372 sub 1 e 598, particella 371 sub 2, 372 sub 2, e N.C.T. Foglio 12 particella 82, 83, 95, 138, Foglio 16 particelle 350 e 351, Foglio 17 particelle 100, 104, 196, 567e 197.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 16/05/2002 al 16/05/2002.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino in Massa, in data 16/05/2002, ai nn. 12622; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **24/05/2002**, ai nn. **RG 5105/RP 3662.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la XXXXXX con sede in Massa (MS), C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato in XXXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.T. Foglio 16 particella 101.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957 (derivante dal mappale 101), 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 16/05/2002 al 05/11/2007.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino in Massa, in data 16/05/2002, ai nn. 12626; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **24/05/2002**, ai nn. **RG 3664/RP 5107.**



Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in XXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 16, particelle 371 sub 2, 372 sub 2, 371 sub 1 graffato alla particella 372 sub 1 e 598, e nel N.C.T. Foglio 16 particella 371, 372, 598, 549, 350, 351, 983, 985, 101, 82, 83, 138 e 271.

Nella nota di trascrizione viene riportato che *"quanto venduto viene trasmesso nello stato di fatto in cui si trova, con le inerenti servitù attive e passive, accessioni e pertinenze e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza che il consorzio acquirente ha dichiarato di ben conoscere, con particolare riferimento alla servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita a favore della particella 598 del foglio 16 ed a carico dell'area confinante di proprietà della società" XXXXXX" contraddistinta dalla particella 33 del foglio 12 e da esercitarsi su di una striscia di terreno larga quattro metri che corre lungo tutto il confine con la strada comunale, a partire dall'incrocio con l'altro ramo di strada comunale che si dirige verso mare e fino al ponte sul canale, con atto a rogito del dott. Carlo Cardi Cigoli, Notaio in Carrara, del 19 febbraio 1999, rep. N. 24973/6357, reg.to a Carrara il giorno 8 marzo 1999 al n. 196 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara il 23 febbraio 1999 al n. 955 di formalità"*. (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730 (da cui deriva il mappale 703), 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 18/06/2003 al 05/11/2007**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Comune di Montignoso, in data 18/06/2003, ai nn. 2657; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **18/07/2003**, ai nn. **RG 7461/RP 5066**.

Note: In forza dell'atto pubblico amministrativo sopra menzionato il XXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato nel Comune di Montignoso (MS), ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 703.

N.d.R." *La proprietà è pervenuta al Comune da tempo immemorabile*" (cfr. All. 14 - Atti di provenienza). Nella certificazione notarile viene specificato che" *Il Comune di Montignoso era proprietario del bene dal 27-03-1972*". Cfr. All. 10 - Certificazione notarile).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730 (da cui deriva il mappale 703), 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

7. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICHE RELATIVE A TUTTI I LOTTI (DA 1 A 23)

Numero pratica: 1) **Permesso di Costruire n 2433 del 22-09-2005 Pratica Ed. n.8003**

Intestazione: XXXXXX (C.F. XXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella + altre ditte

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di edifici misti ad USO direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 4TR)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/11/2003 al n. di prot. 12313

Rilascio in data 22/09/2005 al n. di prot. 2433

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2010 al n. di prot. 18021

NOTE: Rilasciato a seguito di domanda presentata in data 21 novembre 2003, prot. gen. n° 12313, pratica



edile n° 7533, e la successiva variante presentata in data 27 gennaio 2005, prot. gen. n° 1308/314 int., pratica edile n° 8003, dalla XXXXXXX (C.F. XXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, per la "realizzazione di edifici misti ad USO direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)", da realizzarsi su immobile distinto in catasto al fg. 12 mappali n. 82, 83, 138 e 271 (ex mappale n. 95), fg. 16 mappali n. 349, 350, 351, 371, 372, 598 e 703, fg. 17 mappali n. 101, 983 e 985, situato in XXXXXXX, secondo il progetto costituito da n. 52 tavole redatto dall'Ing. XXXXXXX, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al XXXXXX, e dal Geom. XXXXXXX (C.F. XXXXXXX), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° XXXXXXX.

L'intervento riguardava le opere relative alla demolizione dei fabbricati esistenti meno uno, movimenti di terra, realizzazione di viabilità interna, muri di sostegno, area a verde pubblico (in accordo con il P.O.C. approvato), nonché la realizzazione di n. 8 fabbricati ad uso produttivo e n. 3 ad uso commerciale – direzionale.

Con particolare riferimento al compendio pignorato esso fa parte del "lotto 10" consistente in tre corpi di fabbrica e precisamente corpo "A", "B" e "C", composto da complessive 16 (sedici) unità immobiliari ad uso commerciale al piano terreno sulla XXXXXXX, numero 40 (quaranta) unità ad uso direzionale al piano primo e sottotetto, e numero 99 (novantanove) posti auto al piano seminterrato. A detto titolo edilizio ha fatto seguito la variante in corso d'opera n. 2665 rilasciata dal Comune di Montignoso in data 30 luglio 2008 di seguito meglio descritta.

Numero pratica: 2) Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 Pratica Ed. n. 9145

Intestazione: Sig. XXXXXX, residente in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, in qualità di Presidente della XXXXXX (C.F. XXXXXXX)

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005

Per lavori: "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005 per opere eseguite in difformità al P. di C. n° 2433 del 22 settembre 2005 e per la variante in c.o. al medesimo P. di C., relativo alla realizzazione di edifici misti ad uso direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)"

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 27/10/2007 al n. di prot. 17279/2753

NOTE: domanda presentata in data 27 novembre 2007, prot. gen. n° 17279/2753 int., e successive integrazioni, dal Sig. XXXXXX, residente in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, in qualità di Presidente della XXXXXX (C.F. XXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, per "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005 per opere eseguite in difformità al P. di C. n° 2433 del 22 settembre 2005 e per la variante in c.o. al medesimo P. di C., relativo alla realizzazione di edifici misti ad uso direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)", da realizzarsi in XXXXXXX, su immobile distinto in catasto al fg. 12 mappali n. 320, 322, 323, 324, 325, 309 e 313, fg. 16 mappali n° 598, 860, 831, 832, 858, 859, 871 sub 2, 834, 861, 862, 863, 836, 838, 839, 840, 841, 842, 844, 845, 846, 864, 865, 866, 850, 867, 852, 851, 868, 869, 870, 371, 729, 730, 810, 887 e 888, fg. 17 mappali n. 101, 1181, 1183, 1184, 1185, 1192 e 1194, ricadente in zona R7 ai sensi del vigente R.U., secondo il progetto redatto dall'Ing. XXXXXXX, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al XXXXXX, e dal Geom. XXXXXXX (C.F. XXXXXXX), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° XXXXXX

Numero pratica: 2.1) Variante finale del 11-12-09 Prot. 21982

Intestazione: //

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/12/2009 al n. di prot. 21982

Relativamente a detta pratica lo scrivente non ha reperito alcun documento specifico nell'ambito della documentazione visionata presso gli archivi comunali. Si rileva però che la stessa risulta citata ESCLUSIVAMENTE nelle tavole grafiche relative alla Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010

Numero pratica: 3) Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010

Intestazione: XXXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I. XXXXXXX



Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ultimazione opere esterne e modifica opere interne da realizzarsi in Via XXXXXXXX, su Immobile così censito in Catasto Foglio 16 mappale 967

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/09/2010 al n. di prot. 15123

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2010 al n. di prot. 18021

NOTE:

Domanda presentata con Prot. 15123 del 15/09/2010 da XXXXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I. XXXXXX riguardante la Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010, relativa alla realizzazione dei seguenti lavori: ultimazione opere esterne e modifica opere interne da realizzarsi in Via XXXXXXXX, su Immobile così censito in Catasto Foglio 16 mappale 967.

Relativamente a detta pratica si precisa quanto segue:

- Con comunicazione dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montignoso Prot. 168 del 03-11-2010 la stessa veniva ritenuta completa a seguito dell'esame istruttorio;
- Con pratica n. Prot. 18021 del 8-11-2010 veniva presentata Certificazione di Agibilità relativa ai beni di cui ai subalterni dal 2 al 134 e dal 134 al 138 autorizzati con P.d.C n. 2433 del 22/09/2005, PdC 2665 del 30/07/2008 rilasciate a XXXXXX + altri e DIA n. del 15/09/2010 rilasciata a XXXXXXXX;

Di seguito si elencano ulteriori autorizzazioni che hanno interessato i beni staggitati, non visionate direttamente dallo scrivente CTU ma citate in atti di compravendita che hanno interessato immobili ubicati nello stesso compendio edilizio (N.d.R. LOTTO 10)

- Certificato di collaudo Prot. 18021 del 08-11-2010
- Certificato di Prevenzione Incendi prot.0001788 in data 12 febbraio 2010 dal Ministero dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Massa Carrara per l'autorimessa è stato rilasciato (citato nell'atto di compravendita Notaio Meucci del 22/09/2011 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8501);

Inoltre relativamente alle unità immobiliari attualmente demolite ma originariamente sovrastanti l'area del comparto 47R (una cui porzione risulta occupata dall'intero fabbricato censito con il mapp.967 ove risultano ubicati i beni staggitati), lo scrivente precisa che:

- l'opera di costruzione risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;
- per le opere di ampliamento di quanto originariamente esistente sono state rilasciate dal Comune di Montignoso i seguenti titoli: Concessione Edilizia n.142 in data 8 agosto 1979 e successiva variante in corso d'opera n.198 in data 10 luglio 1980;
- per le opere eseguite in difformità rispetto alle concessioni sopra citate è stata rilasciata dal Comune di Montignoso Concessione Edilizia in sanatoria n.1282 in data 16 gennaio 1997;
- le opere di demolizione parziale sono state eseguite in forza di D.I.A. presentate al Comune di Montignoso in data 21 aprile 2000 n.5940, in data 16 luglio 2003 n.7386 ed in data 27 novembre 2003 n.7534;
- le opere di scavo e movimento terra sono state eseguite in forza di D.I.A. presentata al Comune di Montignoso in data 2 agosto 2005 n.8212.
(cfr. - Atto di compravendita Marvasio RP 5225-2011- rep 9763 - sub 140 mapp. 967)

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Si rileva la conformità edilizia dei subalterni 89 e 90.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Relativamente al sub 32, pur risultando una generale corrispondenza fra l'ingombro plano-altimetrico dell'immobile e la documentazione a corredo dell'ultimo titolo autorizzativo ovvero la Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010, sono state individuate modeste difformità verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso ai beni oggetto della presente procedura

Regolarizzabili mediante: CILA tardiva ai sensi dell'Art. 6 bis del T.U. 380/01 e s.mm. ii. e dell'art. 136 della L.R. 65/2014 e s.mm. ii.

Descrizione delle opere da sanare: Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato alla



presente valutazione) e la planimetria catastale (sub 32), si evidenziano le seguenti difformità a piano primo:

- differente rappresentazione grafica della parete di separazione tra uno dei due locali ad uso ufficio e l'ingresso (per ciò che attiene alla posizione);
- differente rappresentazione grafica della porta di accesso (per ciò che attiene alla posizione) all'altro locale ad uso ufficio.

Note: Le opere di cui sopra rientrano nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia ritenuti di "manutenzione straordinaria leggera", per i quali la legge prevede oggi la presentazione obbligatoria di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA). Pertanto le stesse possono essere sanate con la presentazione di una "CILA tardiva, in accordo con il comma 5 dell'art. 6-bis del Testo Unico per l'Edilizia DPR 380/01 e il contestuale versamento di una sanzione pecuniaria pari a mille euro.

Note sulla conformità edilizia: **Il Lotto 19 è formato da un immobile che non risulta conforme dal punto di vista edilizio (sub 32).**

Note generali sulla conformità: L'immobile in cui risulta ubicato il compendio immobiliare staggito, è stato realizzato in forza dei titoli edilizi rilasciati (Permesso di Costruire n. 2433 del 22-09-2005, successiva Variante di cui al Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 e D.I.A. n. 10283 del 15-09-2010). Tuttavia, lo scrivente CTU ritiene precipuo evidenziare che dal CDU n. 325/6.2 rilasciato in data 09/01/2023, si rileva l'esistenza sull'immobile del vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/04 art. 142, com. 1 lett. c) – ex L. 431/85 - Area di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua, ma che, di contro, nessuna Autorizzazione Paesaggistica risulta rilasciata per il medesimo immobile nel suo complesso (ivi comprese, dunque, le porzioni dello stesso oggetto della presente Procedura esecutiva). Al riguardo, perciò, lo scrivente CTU non può che sottolineare come l'intero compendio immobiliare realizzato con i titoli edilizi di cui sopra, risulti carente di Autorizzazione Paesaggistica, e come, conseguentemente, allo stato attuale delle cose e della normativa vigente, per gli immobili oggetto della presente Procedura non possano che ipotizzarsi assentibili unicamente gli interventi edilizi che, appunto, non abbiano rilevanza paesaggistica. Fra questi ultimi, in generale, vi ricadono gli interventi relativi ad opere interne, e, più specificatamente, quelli elencati nell'allegato A del D.P.R. n. 31 del 2017 ("INTERVENTI ED OPERE IN AREE VINCOLATE ESCLUSI DALL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA") a cui si rimanda integralmente per le più opportune valutazioni. Sul punto, infine, merita anche evidenziare come detta problematica risulti ben nota ai funzionari dei competenti Uffici del Comune di Montignoso (Ente, si ricorda, che ha rilasciato sia i sopracitati titoli edilizi che l'agibilità per l'intero compendio realizzato), e come la stessa abbia ragionevolmente trovato origine dall'errata cartografia ufficiale, utilizzabile ed utilizzata (anche dallo stesso Comune di Montignoso) all'epoca del proposto intervento. Detta cartografia, infatti, non rappresentava in sé stessa (erroneamente) la fascia di rispetto del vincolo Galasso attorno al limitrofo Fosso Ginese (cfr. Allegato 7.3). Circo- stanza quest'ultima che, a personale parere dello scrivente, sta alla base sia degli avviati tentativi promossi dallo stesso Comune di Montignoso nei confronti degli altri Enti sovraordinati per "risolvere" tale criticità (verbalmente riferiti allo scrivente CTU in sede dei vari incontri resisi necessari), che delle già avvenute vendite di altri immobili facenti parte del medesimo compendio immobiliare, per quanto non oggetto della presente Procedura esecutiva.

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano Strutturale approvato con Delibera del C.C. n. 3 del 5/2/2019 e successiva Delibera del C.C. 26 del 09/06/2021; Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del C.C. n. 65 del 29/07/1999 e



Zona omogenea:	Zona D: Zone a destinazione mista industriale/commerciale
Norme tecniche di attuazione:	Comparto 47R
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Piano Operativo adottato con Delibera del C.C. n. 32 del 07/08/2020 e modificato a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni avvenuta con Delibera del C.C. n. 27 del 09/06/2021 e successiva Deli
Zona omogenea:	D2 (Zona Omogenea D)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 "Tessuto produttivo a destinazione mista - D2 (Zona Omogenea D)"
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	Stipulata il 08/09/2005 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 1859 trascritta il 06/10/2005 R.P. 6737/R.G. 10805
Obblighi derivanti:	cfr. paragrafo 4
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Cfr. CDU n. 325/6.2 rilasciato in data 09/01/2023

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Gli immobili che compongono il LOTTO 19 risultano conformi dal punto di vista urbanistico.

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10] di cui al punto Immobili mapp. 967 subalterni 32, 89 e 90**

Il Lotto 19 in esame è ubicato nel blocco "C" posto a levante del compendio ed è costituito da un'unità immobiliare posta a piano primo censita con il sub 32, e due posti auto ubicati nell'autorimessa interrata. L'immobile a piano primo, a cui si accede da piano terra tramite il vano scala e disimpegno condominiale, è composto da ingresso, due locali ad uso ufficio, un servizio igienico (con bidet e wc) dotato di antibagno (con lavabo e scaldabagno) e un terrazzo in cui risulta collocata la pompa di calore per la climatizzazione degli ambienti. Una scala a chiocciola autoportante (con struttura in elementi metallici e lignei) consente di raggiungere il sottotetto costituito da un unico locale indiviso, dotato di lucernario e finestre scorrevoli poste sul lato con altezza inferiore (Sud-Ovest) e, analogamente al piano inferiore, provvisto di splitter interni per la climatizzazione del locale.

I posti auto censiti con i subalterni 89 e 90 (individuati sul posto rispettivamente con i numeri 79 e 78) sono dotati di archetti anti sosta, e risultano ubicati nell'autorimessa interrata (dotata di pavimento in cls "elicoterato") accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "C", censito con il sub 138 (BCNC).

Si precisa inoltre che nel LOTTO si intende ricompresa altresì una quota di comproprietà sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni, quali per legge, uso, destinazione e regolamento di condominio.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **115,00**

È posto al piano: 1-2 (relativamente al sub 32) e S1 (relativamente ai posti auto censiti con i sub 89 e 90)

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via XXXXXXXX snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 3 (a piano primo)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: In generale l'immobile si presenta in uno stato di conservazione sufficiente. (cfr. All. 4 documentazione fotografica).

Si precisa altresì che nel balcone la presenza di vegetazione disposta lungo il perimetro interno del marmo di coronamento denota la presenza di umidità stagnante sotto la pavimentazione del balcone stesso.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a capanna materiale: latero-cemento condizioni: non rilevate Note: Copertura in laterizio
Solai	tipologia: di tipo prefabbricato condizioni: non rilevate
Strutture verticali	materiale: di tipo prefabbricato condizioni: non rilevate

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: non rilevata rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:



Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Note	Certificato di Prevenzione Incendi prot.0001788 rilasciato in data 12 febbraio 2010 dal Ministero dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Massa Carrara relativamente all'autorimessa (citato nell'atto di compravendita Notaio Meucci del 22/09/2011 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8501)

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Varie:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La determinazione della consistenza degli immobili è stata effettuata stimando la loro superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico di dettaglio integrato con le planimetrie catastali e le tavole relative ai titoli edilizi rilasciati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Sub 32 - Ufficio -piano primo	superf. esterna lorda	53,20	1,00	53,20
Sub 32 - Balcone - piano primo	superf. esterna lorda	8,20	0,30	2,46
Sub 32 - Ufficio - sottotetto	superf. esterna lorda	53,60	0,50	26,80
		115,00		82,46

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: D1

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Ufficio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Accessori

Immobili mapp. 967 subalterni 32,
89 e 90

1. Posti auto

Identificato al n. Mapp. 967 sub 89 e 90 F. 16 N.C.E.U.

Posto al piano Seminterrato

Composto da n. 2 posti auto

Sviluppa una superficie complessiva di circa 41.2 mq complessivi mq

Destinazione urbanistica: Direzionale, commerciale

Valore a corpo: **€ 28.000,00**

Note: I posti auto censiti con i subalterni 89 e 90 (individuati sul posto rispettivamente con i numeri 79 e 78) sono dotati di archetti anti sosta, e risultano ubicati nell'autorimessa interrata (dotata di pavimento in cls "elicotterato") accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "C", censito con il sub 135 (BCNC). Si precisa che detti parcheggi pertinenziali risultano univocamente individuati sia dalla segnaletica orizzontale che dalle specifiche indicazioni numeriche apposte sul muro perimetrale. Per l'esattezza, comunque, si segnala che la linea di demarcazione tra i suddetti posti auto e la corsia di manovra (così come rilevata sui luoghi) risulta spostata verso quest'ultima di circa 30 cm (ovvero in allineamento con i pilastri presenti a tale livello interrato). Conseguentemente, la profondità dei posti auto così delineati risulterebbe maggiore di circa 30 cm rispetto a quella indicata sia nella planimetria catastale che nelle tavole del progetto autorizzato con DIA n. 10283 del 15-09-2010 (quest'ultima pari a circa 7,53 m).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato degli immobili sopra descritti, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita. La stima del "Valore complessivo intero" degli Immobili che compongono il LOTTO, è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in esame. Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la



disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché le dotazioni impiantistiche, le finiture, lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, la presenza delle relative aree di pertinenza e del garage interrato comunicante attraverso il vano scala con l'unità immobiliare posta al piano primo, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce (Periferica/COLLINA - EX CENTRO) e Microzona Catastali (n.3), e per destinazione direzionale i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Carrara;

Ufficio tecnico di Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Massa Carrara (MS);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La zona di riferimento si colloca in:

- Provincia di Massa Carrara;
- Comune di Montignoso;
- Fascia/zona: Periferica/COLLINA - EX CENTRO
- Codice di zona: D1;
- Microzona catastale n.: 3;
- Tipologia prevalente: residenziale;

Per destinazione DIREZIONALE, nel semestre 1 del 2022, si individuano per tipologia di "UFFICI", un valore di mercato minimo di €/mq 1100 e uno massimo di €/mq 1800 (valore medio €/mq 1450);

Tutti i valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato conservativo NORMALE degli immobili. Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato per gli Immobili di cui al presente LOTTO 19 quello di seguito indicato: **€/mq 2000**;

Altre fonti di informazione: Siti internet, studi tecnici e notarili di zona.

8.3 Valutazione corpi:

Immobili mapp. 967 subalterni 32, 89 e 90. Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 164.920,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sub 32 - Ufficio -piano primo	53,20	€ 2.000,00	€ 106.400,00
Sub 32 - Balcone -piano primo	2,46	€ 2.000,00	€ 4.920,00
Sub 32 - Ufficio - sotto-tetto	26,80	€ 2.000,00	€ 53.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 164.920,00
Valore corpo			€ 164.920,00
Valore Accessori			€ 28.000,00



Valore complessivo intero	€ 192.920,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 192.920,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Immobili mapp. 967 subalterni 32, 89 e 90	Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto	82,46	€ 192.920,00	€ 192.920,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 28.938,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 800,00

Quota parte delle spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita - Cfr. Paragrafo 5 € 77,52

Quota parte delle indennità pregresse di occupazione senza titolo delle aree demaniali e dell'imposta regionale sulle concessioni - Cfr. Paragrafo 5 € 255,45

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

- Immobili mapp. 967 subalterni 32, 89 e 90

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- Immobili mapp. 967 subalterni 32, 89 e 90

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 77,52

Come illustrato nella tabella di cui all'Allegato 16 (a cui si rimanda integralmente) relativamente agli immobili che compongono il Lotto 19, il residuo da pagare per le annualità 2021 e 2022 è pari a 77,52 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 162.849,03

Arr. € 163.000,00



Lotto 20 - mapp. 967 subalterni 33 e 67

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Immobili mapp. 967 subalterni 33 e 67.

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: XXXXXXXX, XXXXXXXX

Note: Ufficio disposto a piano primo e secondo (sub 33), e n. 1 posti auto pertinenziale ubicato nell'autorimessa interrata (sub. 67)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio 16, particella 967, subalterno 33, indirizzo XXXXXXXX, piano 1-2, comune Montignoso, categoria A/10, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 78 mq, rendita € 1168.48

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Gli Immobili censiti al NCEU nel Foglio 16 mappale 967 tutti i subalterni oggetto della procedura derivano dagli immobili censiti come di seguito precisato:

Foglio 16 Particella 371 Subalterno 3 – unità soppressa a seguito della pratica di VARIAZIONE del 02/11/2010 Prot. n. MS0111620 in atti dal 02/11/2010 con causale DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE (n. 8902.1/2010) (Cfr. All. 2 visure – visura Mapp. 967 sub 12);

Foglio 16 Particella 371 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 371 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 372 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 372 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 598 unità soppressa a seguito della pratica di VARIAZIONE del 02/05/2006 Prot. n. MS0026069 in atti dal 02/05/2006 con causale DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1966.1/2006) (Cfr. All. 2 visure – visura Mapp. 371 sub 3).

Gli immobili censiti al NCEU al Foglio 16 mappale 967 tutti i subalterni oggetto della procedura sono stati costruiti sull'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 16 mappale 967.

L'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 16 mappale 967 deriva dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009.

Si precisa inoltre che:

- il terreno censito al Foglio 16 mappale 730 deriva dal mappale 703;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 957 deriva dal mappale 101 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 958 deriva dal mappale 1181 Foglio 17, ex mappale 985 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 959 deriva dal mappale 1183 Foglio 17, ex mappale 985 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 961 deriva dal mappale 1187 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 962 deriva dal mappale 1192 Foglio 17; ex mappale 983 Foglio 17, già mappale 567 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 963 deriva dal mappale 729 Foglio 16; ex particella Foglio 16b mappale 703;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 965 deriva dal mappale 960 Foglio 16, ex mappale 1185 Foglio 17;
- Il mappale 371 del Foglio 16 deriva dal frazionamento e fusione dell'originario mappale 371 e dei mappali 823 (già 731/a), 372, 812 (già 598/n), 819 (già 349/c) 822(già 351/c) in forza di frazionamento approvato in data 22/09/2005, protocollo n. MS0048923;



- i mappali 729, 730 e 731 del Foglio 16 derivano dal mappale 703, in forza di frazionamento in data 4/08/2005 n. 44121.1/2005, in atti dal 4/05/2005, prot. n. MS0044121;
- i mappali 1181, 1183 e 1185 del Foglio 17 derivano dal mappale 985 in forza di frazionamento in data 4/08/2005 n. 44130.1/2005 in atti dal 4/08/2005, prot. MS0044130;
- Il mappale 1192 del Foglio 17 deriva dal mappale 983 in forza del frazionamento in data 19/09/2005 n. 52949.1/2005 in atti dal 19/09/2005 prot. n. 52949.1/2005 in atti dal 19/09/2005 prot. n. MS0052949. (Cfr. All. 10 – Certificazione notarile).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest e Nord-Est corridoio censito al sub 138 (Bene Comune Non Censibile ai sub da 22 e 36), lati Sud-Est sub 32 (immobile stessa proprietà, LOTTO 19), e Sud-Ovest aria su corte comune.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio 16, particella 967, subalterno 67, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie 15 mq, rendita € 36,41

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest, sub 66 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 22), lato Nord-Est muro contro terra, lati Sud-Est e Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Conformità catastale:

Si rileva la conformità catastale del subalterno 33.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Relativamente al sub 67, pur risultando una generale corrispondenza fra l'ingombro plano-altimetrico dell'immobile e la relativa planimetria catastale, sono state individuate modeste difformità verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso ai beni oggetto della presente procedura.

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DOCFA per denuncia di variazione planimetrica

Descrizione delle opere da sanare: dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato alla presente valutazione) e la planimetria catastale (sub 67), si evidenziano le seguenti difformità:

- **relativamente al sub 67 (posto auto) si rileva la presenza di un pilastro affiorante dalla muratura perimetrale posto lungo il lato Nord-Est.**

Relativamente al sub 33 si precisa che la planimetria catastale risulta conforme al progetto autorizzato e che lo stato dei luoghi (ovvero la mancata realizzazione della parete a chiusura del volume ricavato in corrispondenza del sottostante "vuoto" sulla scala condominiale – lato Sud-Ovest), difforme da quanto correttamente rappresentato, dovrà essere ripristinato in conformità al titolo edilizio rilasciato (cfr. paragrafo 7 – conformità edilizia)

Pratiche Docfa subalterno 67: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Note sulla conformità catastale: Il Lotto 20 è formato da immobili che non risultano conformi dal punto di vista catastale (sub 33 e 67). I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):



Il compendio immobiliare pignorato si colloca nell'area denominata ex Tassara (dalla denominazione della Cava dismessa dalla quale si estraeva materiale inerte per edilizia), in quella striscia di territorio racchiusa tra la Strada Statale S1 Aurelia a Sud-Ovest, la fascia collinare a Nord-Est e l'alveo del Fosso Ginese, che lambisce l'area lungo il suo perimetro Nord Ovest e Sud Ovest (parallelamente alla viabilità pubblica). I beni staggiti fanno parte del comparto edificatorio denominato "47R" a destinazione mista produttiva, espositiva, commerciale – direzionale e costituiscono la quasi totalità del Lotto n. 10 (di cui al P.O.C. approvato in data 23/07/2003 con delibera n. 201 e successiva variante) realizzato nell'ambito dell'intervento edilizio autorizzato con P.d.C. n 2433 del 22/09/2005. Il compendio staggito, a destinazione commerciale e direzionale, è collocato in fregio alla viabilità pubblica ed è composto da tre corpi di fabbrica denominati A, B e C sviluppati su quattro livelli di cui tre fuori terra, con un'ampia corte comune caratterizzata da aree a parcheggio realizzate con blocchetti in cls prefabbricati marciapiedi e scale pavimentati in klinker che consentono l'accesso al fabbricato. A piano terra, rialzato di circa 0.90 m rispetto al piano di campagna, si collocano i beni a destinazione commerciale (attualmente sono individuabili n. 5 attività), al piano superiore si sviluppano gli uffici e a quello interrato è presente l'autorimessa, realizzata ai sensi della L. 122 del 1989 come meglio di seguito descritto. Il blocco C (posto ad Est) è composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 15 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dalle pertinenze esterne, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari ognuna dotata di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. Il blocco B centrale è il più piccolo ed è anch'esso composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 8 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Analogamente al blocco C ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dal marciapiede perimetrale al fabbricato, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari dotate di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. Il blocco A, posto nell'estremità Ovest presenta caratteristiche distributive e dimensionali analoghe a quelle del blocco C (ad esso speculare). Anch'esso a piano terra è caratterizzato da locali a destinazione commerciale mentre a piano primo, al quale si accede mediante atrio comune con relativo vano scala e ascensore, le previste unità immobiliari destinate ad ufficio autorizzate e raggiungibili mediante disimpegno di collegamento, ad oggi risultano ancora allo stato grezzo. Le stesse risultano infatti ancora carenti di finiture ed impianti tanto da non consentirne l'accatastamento definitivo. Ad oggi risultano presenti esclusivamente le pareti di separazione tra le singole unità e quelle che, al loro interno, definiscono i servizi igienici. Mancando anche le scale di collegamento ai rispettivi sottotetti gli stessi, attualmente non risultano accessibili.

Ogni unità immobiliare finita risulta indipendente sia dal punto di vista funzionale che impiantistico, infatti ognuna di esse risulta dotata di autonomo impianto di climatizzazione con pompa di calore elettrica. Dai tre vani scala si può raggiungere direttamente l'autorimessa interrata che si sviluppa sotto il sedime del fabbricato e del marciapiede rialzato di pertinenza e che risulta composta da n. 95 posti auto (87 dei quali compresi tra gli immobili staggiti) raggiungibili da una corsia di manovra larga circa 7 m e a cui si accede tramite due rampe carrabili poste sui 2 lati corti opposti del fabbricato e che consentono di raggiungere l'area di manovra comune esterna, posta al livello superiore (quota strada). Attualmente i varchi di accesso a tale livello risultano sbarrati da pannelli in legno e pertanto sono inutilizzabili.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Marina di Massa, Carrara, Forte dei Marmi, Pietrasanta.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, litorale marino, cave di marmo, colline del



Candia.

Attrazioni storiche: Centri storici di Carrara e Massa, Museo civico del Marmo a Carrara, castello Malaspina a Massa, castello Aghinolfi di Montignoso.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A12 - Svincolo Autostradale Massa 10 km,
Linea ferroviaria con stazione Massa centro 4 km,
Trasporto pubblico linea bus 0 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Durante il primo accesso agli immobili, avvenuto in data 13/02/2020 alla presenza del Custode Giudiziario Dott. Roberto SERAFINI, il Dott. XXXXXXX amministratore della Società .XXXXXX, residente in Massa (MS) Via XXXXXX n. 8 con C.F. XXXXXXX ha dichiarato e sottoscritto nel relativo verbale che: "alcuni immobili risultano locati a terzi e l'amministratore Dott. XXXXXXX dichiara che fornirà copia di tutti i contratti locativi. Lo stesso amministratore sottolinea che la maggior parte delle unità risultano libere e non locate." Lo scrivente C.T.U. ritiene utile precisare che, a seguito di formale richiesta presentata con Prot. 602 del 05-01-2023 presso l'Agenzia delle Entrate, con cui si richiedeva l'esistenza di contratti di affitto sui beni oggetto della presente procedura, lo stesso Ente con comunicazione ricevuta il 10/02/2023 a mezzo P.E.C. precisava che relativamente ai beni che costituiscono il presente Lotto 20 non risultavano contratti di locazione registrati. Ciò premesso, lo scrivente può affermare che i beni che costituiscono il Lotto 20, ovvero i subalterni 33 e 67, risultano liberi e lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo dava conferma di ciò, precisando inoltre che gli oggetti e arredi presenti nel locale non risultano oggetto di pignoramento. (cfr. Allegati 4 e 11)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 08/05/2008 ai nn. 7948/1803;

Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 23/05/2008 ai nn. **R.G.5500/R.P.3632**;

La sopradescritta formalità ovvero ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato il 08-05-2008 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 23-05-2008 R.P. 3632/R.G. 5500 sui beni di seguito elencati ubicati in Via XXXXXXX e censiti nel N.C.E.U.:

Unità negoziale 1

- 1) F. 16, mapp. 598 sub 2, fabbricato;

Unità negoziale 2

- 1) F. 16, mapp. 860 fabbricato in corso di costruzione;
- 2) F. 16, mapp. 831, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 3) F. 16, mapp. 832, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 4) F. 16, mapp. 858, sub 1, EU - ENTE URBANO, consistenza //



- 5) F. 16, mapp. 858, sub 2, mapp. 859, sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 6) F. 16, mapp. 862, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 7) F. 16, mapp. 836, EU - ENTE URBANO, consistenza //
 - 8) F. 16, mapp. 840, sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 9) F. 16, mapp. 841, sub 1, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 10) F. 16, mapp. 888, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
 - 11) F. 16, mapp. 844, EU - ENTE URBANO, consistenza //
 - 12) F. 12, mapp. 325, F16 mapp. 868, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 13) F. 12, mapp. 324, F16 mapp. 865, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 14) F. 12, mapp. 322, F. 12, mapp. 323, F16 mapp. 864, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 15) N.C.T. F. 12, mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare
- Unità negoziale 3
- 1) F. 16, mapp. 871 sub 2 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- Unità negoziale 4
- 1) F. 16, mapp. 845, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
 - 2) F. 16, mapp. 846, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- Unità negoziale 5
- 1) F. 16, mapp. 852, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
 - 2) F. 16, mapp. 851, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
 - 3) F. 16, mapp. 870 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 4) N.C.T. F. 12, mapp. 320, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare
- Unità negoziale 6
- 1) F. 16, mapp. 371 SUB 3, FABBRICATO, consistenza //;
 - 2) N.C.T. F. 16, mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
 - 3) N.C.T. F. 16, mapp. 729, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 77 are;
 - 4) N.C.T. F. 16, mapp. 730, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 82 are;
 - 5) N.C.T. F. 17, mapp. 1183, TERRENO, consistenza 2 ettari 84 are;
 - 6) N.C.T. F. 17, mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 ettari 37 are;
 - 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
 - 8) N.C.T. F. 17, mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 ettari 11 are;
- Unità negoziale 7
- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 839 sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 2) N.C.T. F. 16, mapp. 842, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
 - 3) N.C.T. F. 16, mapp. 887, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
- Unità negoziale 8
- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 834, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
 - 2) N.C.T. F. 16, mapp. 861, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- Unità negoziale 9
- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 866, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 2) N.C.T. F. 16, mapp. 850, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
- Unità negoziale 10
- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 863, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 2) N.C.T. F. 16, mapp. 838, EU - ENTE URBANO, consistenza//;



Unità negoziale 11

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 869, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 relativamente alle unità negoziali n. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, e per l'intero diritto di proprietà superficiaria 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 3, contro i seguenti soggetti:

Soggetto n. 1: XXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Soggetto n. 2: XXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Soggetto n. 3: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 4: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX - Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3;

Soggetto n. 5: XXXXXXX. Sede CARRARA (MS) Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 10 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 6: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2;

Soggetto n. 7: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/3 - Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 09/05/2008 ai nn. 7948/1803; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 30/06/2008 ai nn. **R.G.6974/R.P.4612**;

La sopradescritta formalità ovvero ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato il 09-05-2008 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 23-05-2008 R.P. 3632/R.G. 5500 (sui medesimi beni e soggetti a favore e contro) *“a rettifica della precedente nota di trascrizione (ovvero del 23/05/2008 - Registro Particolare 3632 Registro Generale 5500) nella quale è stata erroneamente indicata la data (n.d.r. 08-05-2008 anziché la data corretta 09-05-2008) dell'atto cui si riferisce il numero di repertorio, fermi ed integri rimanendo tutti gli altri patti e condizioni contenuti nell'atto in oggetto”*. (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

- Descrizione onere: 1 - CONVENZIONE EDILIZIA; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 08/09/2005 ai nn. 1859; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 06/10/2005 ai nn. **R.G.10805/R.P.6737**;

La sopradescritta formalità ovvero CONVENZIONE EDILIZIA stipulata il 08/09/2005 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 1859 risulta trascritta il 06/10/2005 R.P. 6737/R.G. 10805 sui beni di seguito elencati ubicati in XXXXXXX internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, 372, 598/P, 349, 350, 351, 703/P, FOGLIO. 17 mappali 983, 985, 101, Foglio 12 mappali 82/P, 83/P, 138/P, a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 contro i seguenti soggetti: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX.



Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: MODIFICA A CONVENZIONE;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 27/10/2009 ai nn. 8764/2344; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **26/11/2009** ai nn. **RG 12170/RP 8435**;

La sopradescritta formalità ovvero MODIFICA A CONVENZIONE stipulato il 27-10-2009 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 26-11-2009 R.P. 8435/R.G. 12170 sui beni di seguito elencati ubicati in XXXXXXXX internamente alla XXXXXXXX e censiti nel N.C.E.U.:

Unità negoziale 1

- 1) F. 16, mapp. 844, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 888, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 840, sub 2, e, mapp. 841, sub 2, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza //;

Unità negoziale 2

- 1) F. 16, mapp. 325, F16 mapp. 867 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 3

- 1) F. 16, mapp. 813, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 814, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 815, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 4) F. 16, mapp. 816, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 5) F. 16, mapp. 826, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 6) F. 16, mapp. 598, F2 - UNITÀ COLLABENTI, consistenza //;
- 7) F. 16, mapp. 832, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 8) F. 16, mapp. 867 sub 1, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 9) F. 16, mapp. 858 sub 2, e mapp. 858 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 10) F. 16, mapp. 810, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 11) F. 16, mapp. 865, sub 1, e f. 12 mapp. 324, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 12) N.C.T. F17, mapp. 1184, TERRENO, consistenza 1 are 9 centiare;
- 13) N.C.T. F12, mapp. 304, TERRENO, consistenza 50 centiare;
- 14) N.C.T. F12, mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare;

Unità negoziale 4

- 1) F. 16, mapp. 845, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 846, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 5

- 1) F. 16, mapp. 371 sub 3, F2 - UNITÀ COLLABENTI, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 729, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 77 are;
- 4) N.C.T. F. 16, mapp. 730, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 82 are;
- 5) N.C.T. F. 17, mapp. 1183, TERRENO, consistenza 2 ettari 84 are;
- 6) N.C.T. F. 17, mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 ettari 37 are;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 8) N.C.T. F. 17, mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 ettari 11 are;

Unità negoziale 6

- 1) F. 16, mapp. 869, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 7

- 1) F. 16, mapp. 851, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 852, F1 - AREA URBANA, consistenza //;



- 3) F. 16, mapp. 870, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 4) F. 17, mapp. 1194, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare;
- 5) F. 12, mapp. 320, TERRENO, consistenza 6 are 66 centiare

Unità negoziale 8

- 1) F. 16, mapp. 860, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 858, sub 1, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 831, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 9

- 1) F. 16, mapp. 871 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza //;

Unità negoziale 10

- 1) F. 16, mapp. 834, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 861 sub 1, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 861 sub 9, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2,5 vani;
- 4) F. 16, mapp. 861 sub 10, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 5) F. 16, mapp. 861 sub 11, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 6) F. 16, mapp. 861 sub 12, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 4 vani;
- 7) F. 16, mapp. 861 sub 13, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 4 vani;
- 8) F. 16, mapp. 861 sub 14, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 9) F. 16, mapp. 861 sub 15, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 10) F. 16, mapp. 861 sub 16, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2,5 vani;

Unità negoziale 11

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 19, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 12

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 21, C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 18 mq;
- 2) F. 16, mapp. 861 sub 22, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 154 mq;
- 3) F. 16, mapp. 861 sub 23, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 13

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 20, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 18 mq;

Unità negoziale 14

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 18, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 18 mq;

Unità negoziale 15

- 1) F. 16, mapp. 862, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 836, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 16

- 1) F. 16, mapp. 863, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 838, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 17

- 1) F. 16, mapp. 842, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 887, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 839, sub 2, e, mapp. 841, sub 2, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza //;

Unità negoziale 18

- 1) F. 16, mapp. 850, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 866 sub 2 C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 30 mq //;
- 3) F. 16, mapp. 866 sub 3 D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 158 mq //;
- 4) F. 16, mapp. 866 sub 2, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 158 mq //;

Unità negoziale 19



- 1) F. 16, mapp. 866 sub 4, E - ENTE COMUNE, consistenza //;
 Unità negoziale 20
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 4 D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
 2) F. 16, mapp. 861 sub 17, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 30 mq //;
 Unità negoziale 21
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 6, E - ENTE COMUNE, consistenza //;
 Unità negoziale 22
- 1) F. 16, mapp. 861 sub 6, E - ENTE COMUNE, consistenza //;
 Unità negoziale 23
- 1) F. 12, mapp. 322 e 323, F. 16, mapp. 864, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza;
 2) F. 16, mapp. 868, F. 12, mapp. 325, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 relativamente alle unità negoziali n. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 2, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 23, 1, 11, 19, 21 e 22, e per l'intero diritto di proprietà superficaria 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 9,
 contro i seguenti soggetti:
- Soggetto n. 7: XXXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXXX:
 - Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
 - Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;
- Soggetto n. 2: XXXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXXX:
 - Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Soggetto n. 3: XXXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1
 - Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2
- Soggetto n. 4: XXXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1
 - Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1
- Soggetto n. 5: XXXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.10 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
 - Relativamente all'unità negoziale n.11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;
 - Relativamente all'unità negoziale n.21 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;
 - Relativamente all'unità negoziale n.22 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;
- Soggetto n. 6: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n. 12 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO
 - Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO
- Soggetto n. 7: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n. 13 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO
 - Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO
- Soggetto n. 8: XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n. 14 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO
 - Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO
- Soggetto n. 9: XXXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n.15 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Soggetto n. 10: XXXXXXXX. Sede CARRARA (MS) Codice fiscale XXXXXXXX



- Relativamente all'unità negoziale n.16 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
Soggetto n. 11: XXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXX
- Relativamente all'unità negoziale n.17 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
Soggetto n. 12: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX
- Relativamente all'unità negoziale n.18 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n.19 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di -;
- Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;
Soggetto n. 13: XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXX
- Relativamente all'unità negoziale n. 20 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI
- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI
- Relativamente all'unità negoziale n. 21 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI
Soggetto n. 14: XXXXXXX. Sede SIENA (SI) Codice fiscale XXXXXXX
- Relativamente all'unità negoziale n.23 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n.7 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;
- Relativamente all'unità negoziale n.2 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
Soggetto n. 15: XXXXXX. Sede BOLOGNA (BO) Codice fiscale XXXXXX
- Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: 1) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7589/1579; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. **R.G.13326/R.P.8256;** La sopradescritta formalità ovvero COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO stipulata il 05/11/2007 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 7589/1579 risulta trascritta il 09/11/2007 R.P. 8256/R.G. 13326 sui beni di seguito elencati ubicati internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, N.C.E.U. (fondo servente) Foglio 16 mappali 598 sub 2, 831, 832, 836, 838, 842, 843, 844, 845, 846, 850, 851, 852, 860, 863, 839, 840, 841, 864 graffato ai mappali 322 Foglio 12, e 323 Foglio 12, Foglio 16 mappale 865 graffato al mappale 324 Foglio 12, Foglio 16 mappale 866, 867 sub 1, 867 sub 2, 869, Foglio 16 mappale 868 graffato al mappale 325 Foglio 12, Foglio 16 mappali 858 sub 1, 858 sub 2 graffato al mappale 859 sub 2, Foglio 16 mappale 870, 862, 810, 871 sub 2, N.C.T. Foglio 11 mappali 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 320 (fondi dominanti) a favore di XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX e di XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto servitù di passaggio pedonale e carrabile contro XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX.
Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: 2) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7589/1579; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. R.G.13327/R.P.8257; La sopradescritta formalità ovvero COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO stipulata il 05/11/2007 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 7589/1579 risulta trascritta il 09/11/2007 R.P. 8257/R.G. 13327 sui beni di seguito elencati ubicati internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, N.C.E.U. (fondo servente) Foglio 16 mappali 831, 834, 861, 598 sub 2, 831, 832, 836, 838, 842, 843, 844, 845, 846, 850, 851, 852, 860, 863, 839, 840, 841 sub 1, 864, graffata con le particelle 322 e 323 del foglio 12, Foglio 16 mappale 865, graffata con la particella 324 del foglio 12, Foglio 16 mappale 866, 867 sub 1, 867 sub 2, 869, Foglio 16 mappale 868, graffato con la mappale 325 del



foglio 12, 858 sub 1, 858, subalterno 2, graffato con la mappale 859, subalterno 2, mappale 870, 862, 810, 871 sub 2, N.C.T. Foglio 12 mappali 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 320 (fondi dominanti), a favore di XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX e di XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto servitù di passaggio tubazioni interrate contro XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX. Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

1) **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXX contro, XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) C.F. XXXXXXX;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 12/10/2006 ai nn. 6693/1023; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 20/10/2006 ai nn. **R.G.13558/R.P.2555**;

Note:

Ipoteca in favore di XXXXXXX, con sede in Lucca (LU), C.F. XXXXXXX, domicilio ipotecario eletto XXXXXXX, contro XXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di Montignoso (MS) in XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato;
- 2) mapp. 598 sub 1, fabbricato;
- 3) mapp. 808, fabbricato;

e nel N.C.T. al Foglio 16:

- 4) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 5) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;
- 6) mapp. 598, EU - ENTE URBANO, consistenza 29 are 32 centiare;
- 7) mapp. 802, EU - ENTE URBANO, consistenza 68 centiare;
- 8) mapp. 803, EU - ENTE URBANO, consistenza 63 are 23 centiare;
- 9) mapp. 804, EU - ENTE URBANO, consistenza 8 are;
- 10) mapp. 805, EU - ENTE URBANO, consistenza 75 are 38 centiare;
- 11) mapp. 806, EU - ENTE URBANO, consistenza 30 are 2 centiare;
- 12) mapp. 807, EU - ENTE URBANO, consistenza 13 are 67 centiare;
- 13) mapp. 808, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 13 are 95 centiare;
- 14) mapp. 809, EU - ENTE URBANO, consistenza 11 are 67 centiare;
- 15) mapp. 810, EU - ENTE URBANO, consistenza 25 centiare;
- 16) mapp. 811, EU - ENTE URBANO, consistenza 6 are 46 centiare;
- 17) mapp. 813, EU - ENTE URBANO, consistenza 9 centiare;
- 18) mapp. 814, EU - ENTE URBANO, consistenza 2 centiare;
- 19) mapp. 815, EU - ENTE URBANO, consistenza 5 centiare;
- 20) mapp. 816, EU - ENTE URBANO, consistenza 16 centiare;
- 21) mapp. 826, TERRENO, consistenza 1 are 99 centiare;

al Foglio 17:

- 22) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 23) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 24) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 25) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;
- 26) mapp. 1182, TERRENO, consistenza 64 centiare;
- 27) mapp. 1184, TERRENO, consistenza 1 are 9 centiare;
- 28) mapp. 1186, TERRENO, consistenza 2 are 49 centiare;
- 29) mapp. 1193, TERRENO, consistenza 5 are 68 centiare;
- 30) mapp. 1194, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare;

al Foglio 12:



- 31) mapp. 301, TERRENO, consistenza 7 are 30 centiare;
- 32) mapp. 302, TERRENO, consistenza 4 are;
- 33) mapp. 303, TERRENO, consistenza 16 are 93 centiare;
- 34) mapp. 304, TERRENO, consistenza 50 centiare;
- 35) mapp. 305, TERRENO, consistenza 4 ettari 50 are;
- 36) mapp. 306, TERRENO, consistenza 2 are 30 centiare;
- 37) mapp. 307, TERRENO, consistenza 3 are 80 centiare;
- 38) mapp. 308, TERRENO, consistenza 14 are 24 centiare;
- 39) mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare;
- 40) mapp. 310, TERRENO, consistenza 3 ettari 42 are 60 centiare;
- 41) mapp. 311, TERRENO, consistenza 9 centiare;
- 42) mapp. 312, TERRENO, consistenza 19 are 95 centiare;
- 43) mapp. 313, TERRENO, consistenza 1 centiare;

dai quali traggono origine i beni oggetto della procedura individuati nei Lotti da 1 a 23.
 Importo ipoteca: € 14.000.000,00, importo capitale: € 7.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.864%, durata 13 anni (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

A margine della sopracitata iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

1a) con ANNOTAZIONE presentata il 24/01/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 160 Registro generale n. 971 mediante atto dal Notaio VILLARI Marzio in Seravezza (LU) del 19/09/2007 n. rep. 47787/9442, vengono liberati dalla sopracitata formalità Numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006 i seguenti beni censiti al NCEU al F. 16 mapp. 861 Fabbricato in corso di costruzione e mapp. 834 ente urbano. Valore degli immobili liberati € 640.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1b) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro Particolare 297 Registro Generale 1634, mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007 n. rep. 7588/1578, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) internamente alla XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato in corso di costruzione; e nel N.C.T. al Foglio 16:
- 2) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare; al Foglio 17:
- 4) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 5) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 6) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 7) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;

Valore degli immobili liberati € 3.500.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1c) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 298 Registro generale n. 1635 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007 n. rep. 7591/1581, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX e ivi censito nel N.C.E.U., F. 16 mappali 863 (fabbricato in corso di costruzione) e 838 (ente urbano). Valore degli immobili liberati € 493.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1d) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 299 Registro generale n. 1636 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/11/2007 n. rep. 7594/1584, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di



registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 869 (fabbricato in corso di costruzione) e 870 (fabbricato in corso di costruzione), 852 (ente urbano) e nel N.C.T., F. 16 mappali 851, 1194 e 320. Valore degli immobili liberati € 471.500,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1e) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 300 Registro generale n. 1637 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/11/2007 n. rep. 7597/1587, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 866 (fabbricato in corso di costruzione), 850 (ente urbano), 845 (ente urbano), 846 (ente urbano), Valore degli immobili liberati € 570.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1f) con ANNOTAZIONE presentata il 08/07/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1032 Registro generale n. 7273 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 21/02/2008 n. rep. 7819/1720, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 839 (fabbricato in corso di costruzione), 842 (ente urbano) e 887 (ente urbano). Valore degli immobili liberati € 610.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1g) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1716 Registro generale n. 12958 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2008 n. rep. 8099/1898, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 598 sub 2, 807, 813, 814, 815, 816, 826, 810, 871 sub 1, 867 sub 1, 803, 806, 809, 811, 858 sub 2 graffato al mappale 859 sub 2, 832 871 sub 2 e nel N.C.T. F.17 mappali 1184, 1182, 1186, 1193, F. 12 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 308, 306, 302, 311 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

1h) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA Registro particolare n. 1717 Registro generale n. 12959 mediante atto notarile del Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2008 n. rep. 8099/1898, per frazionamento in quota (formalità di riferimento numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006):

- frazione € 2.050.000,00 (capitale € 1.025.000,00) F. 16 mappali 862, 836;
- frazione € 620.000,00 (capitale € 310.000,00) F. 16 mappali 840, 888;
- frazione € 1.304.000,00 (capitale € 652.000,00) F. 16 mappali 841, 844;
- frazione € 440.134,02 (capitale € 220.067,01) F. 16 mappali 865 graffato al mappale 324 F. 12;
- frazione € 470.000,00 (capitale € 235.000,00) F. 16 mappali 864 graffato ai mappali 322 e 323 F. 12;
- frazione € 2.190.000,00 (capitale € 1.095.000,00) F. 16 mappale 868 graffato al mappale 325 F. 12, F. 16 mappale 867 sub 2;
- frazione € 2.000.000,00 (capitale € 1.000.000,00) F. 16 mappali 860, 831, 858 sub 1, 871 sub 2; (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

1i) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1719 Registro generale n. 12961 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 16/09/2008 n. rep. 8150/1931, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 840 sub 2, 888, 841 sub 1 e 844.



Valore degli immobili liberati € 1.924.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1l) con ANNOTAZIONE presentata il 20/01/2009 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 99 Registro generale n. 708 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 21/10/2008 n. rep. 8217/1966, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 862 e 836,

Valore degli immobili liberati € 2.050.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1m) con ANNOTAZIONE presentata il 17/02/2010 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1554 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 27/03/2009 n. rep. 8435/2111, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 12 mappale 322 graffato ai mappali 323 F. 12 e 864 F. 16, F16 mappali 867 sub 2 e 868, F. 12 mappale 325.

Valore degli immobili liberati € 2.660.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1n) con ANNOTAZIONE presentata il 06/08/2014 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1554 con atto del Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 07/07/2014 n. rep. 11318/4143, viene trascritto atto aggiuntivo a contratto di mutuo ipotecario/fondario numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006 a favore di XXXXXXX con sede in LUCCA (LU), Codice fiscale XXXXXXX e contro XXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX;

1o) con ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2017 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1045 Registro generale n. 7223 a mezzo di atto giudiziario del 23/06/2017 n. rep. 302/2017 vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXX n. 77 ivi censiti rispettivamente nel N.C.E.U. F. 16 mapp. 860 e 871 sub 2 e nel N.C.T. al F. 16 mappale 858 sub 1 e F. 16 mappale 831 (ndr. correttamente censiti al NCEU)

- ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1187 Registro generale n. 9792 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1188 Registro generale n. 9793 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 12/09/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1340 Registro generale n. 10896 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 11/10/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1677 Registro generale n. 12068 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1717 Registro generale n. 12959 per FRAZIONAMENTO IN QUOTA

INTEGRAZIONE A CERTIFICAZIONE NOTARILE

1p) con ANNOTAZIONE presentata il 08/11/2022 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 944 Registro generale n. 11324 a mezzo di atto giudiziario del 23/09/2022 n. rep. 383 vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXX n. 77 ivi censiti rispettivamente nel N.C.E.U. F.16 mappale 845, 846, 865 graffato al mappale 324 F. 12;

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXX contro XXXXXXX; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7590-1580; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. **R.G.13328/R.P.3113**;



Note:

Ipoteca in favore di XXXXXXXX. con sede FIRENZE (FI) C.F. XXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto MONTIGNOSO, VIA ROMA N.77, contro XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di Montignoso (MS) internamente alla XXXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato in corso di costruzione; e nel N.C.T. al Foglio 16;
- 2) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare; al Foglio 17:
- 4) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 5) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 6) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 7) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;

dai quali traggono origine i beni oggetto della procedura.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00, importo capitale: € 7.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.95%, durata 3 anni e 25 giorni.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

Con ANNOTAZIONE presentata il 13/06/2011 Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA presso il Registro particolare n. 744 Registro generale n. 5224 è stato modificato il contratto di mutuo edilizio

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di XXXXXXX contro XXXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di UNEP DEL TRIBUNALE DI MASSA in data 08/03/2021 ai nn. 370/2021 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **17/03/2021** ai nn. R.G.2426/R.P.1944;

Con tale atto viene pignorato da parte di XXXXXXXX, con sede in NAPOLI (NA), C.F. XXXXXX il diritto di piena ed esclusiva proprietà che la Società esecutata XXXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX detiene sui beni oggetto della presente procedura ubicati nel Comune di Montignoso (MS), in XXXXXXXX e oggetto della procedura individuati nei Lotti da 1 a 23 Nella relativa nota di trascrizione si precisa che *“QUADRO A: l'atto di pignoramento immobiliare viene eseguito per un credito di euro 7.235.471,61 oltre interessi e spese. QUADRO C: XXXXXXXX, attuale titolare del credito di XXXXXXXX, elegge domicilio in Carrara (Ms), Viale XX Settembre 177/F2, presso l'Avv. XXXXXXXX. (cfr. Allegato 13 – Nota di trascrizione).*

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Cfr. Allegato 16.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 74,53.

Come illustrato nella tabella di cui all'Allegato 16 (a cui si rimanda integralmente) relativamente agli immobili che compongono il Lotto 20, il residuo da pagare per le annualità 2021 e 2022 è pari a 74,53 €



Millesimi di proprietà:

sub	33	10,33
sub	67	0,12

Per complessivi 10,45 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Lo scrivente precisa che una parte del resede condominiale adibita a parcheggio comune all'interno della recinzione del complesso immobiliare, insiste su un tratto del corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina" di proprietà del Demanio Idrico Statale, e che, conseguentemente, da tale occupazione derivano oneri a carico del complesso edilizio in oggetto, ovvero oneri a cui, i vari condomini del medesimo complesso, dovranno farvi fronte pro-quota secondo le relative tabelle condominiali. Ai fini di una più corretta e approfondita comprensione di quanto qui evidenziato nonché delle ulteriori possibili connesse conseguenze, si rimanda integralmente alla specifica nota prodotta al riguardo dalla Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord (a firma del Dirigente del settore, Ing. Enzo Di Carlo), allegata alla presente (cfr. Allegato 18). La necessità che la suddetta nota venga correttamente compresa e soppesata, deriva proprio dalle ulteriori importanti evidenze che dalla stessa emergono, quali:

- L'avvenuto rilascio della autorizzazione idraulica n. 472 del 14/09/2006 da parte della Provincia di Massa Carrara, con la quale venivano assentiti, in linea idraulica, i lavori aventi ad oggetto la "rettificazione e la tombinatura" del sopra richiamato corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina";
- La mancata conclusione dell'iter concessorio delle medesime opere idrauliche di cui sopra, ovvero l'attuale occupazione senza titolo delle relative aree del Demanio Idrico;
- L'entità dell'indennità annua di occupazione delle stesse (quantificate pari a circa € 4.200,00 dalla stessa Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord, nell'ambito delle proprie preliminari valutazioni);
- La ragionevole prossima attivazione dei necessari e conseguenti provvedimenti di polizia idraulica (sanzioni e richiesta di ripristino dello stato dei luoghi) nonché il recupero delle indennità pregresse di occupazione senza titolo, queste ultime quantificate pari a circa 23.500 € (salvo interessi e sanzioni ed ulteriori verifiche sul posto);
- Ragionevole probabilità che, a seguito di ulteriori indagini/verifiche e a conclusione di apposito iter istruttorio portati avanti dal medesimo Settore, vengano richiesti/imposti interventi che riducano la lunghezza del tratto tombato con ripristino del corso d'acqua a cielo aperto, il tutto al fine di rendere compatibile i lavori di tombinatura già svolti (ovvero legittimati con la sopra richiamata autorizzazione idraulica) con le attuali norme vigenti l'uso dell'area di che trattasi di proprietà del Demanio.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Cfr. Allegato 16

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

Titolare/Proprietario: XXXXXXX C.F. XXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **05/11/2007 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marvaso Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007, ai nn. 7589/1579; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **09/11/2007**, ai nn. **RG 13325/ RP 8255**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Soc. XXXXXXX sopra



generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS), XXXXXXXX ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 371, 729, 730, Foglio 17, particelle 1183, 101, 1192, 1185, 1181, e N.C.E.U. Foglio 16 particella 371 sub 3.

Nella nota di trascrizione viene riportato che "le unità immobiliari in oggetto sono state vendute ed acquistate a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ben noto ed accettato dalla parte acquirente, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, con tutti gli annessi, diritti, obblighi, azioni, ragioni, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti, con particolare riguardo alla servitù attiva di passaggio pedonale e carrabile, di cui all'atto a rogito di notaio carlo cardì cigoli di carrara in data 19 febbraio 1999 rep.n.24973, debitamente registrato e trascritto a massa il 23 febbraio 1999 al n.955 di formalità; atto che la parte acquirente, ha dichiarato di ben conoscere ed al quale le parti fanno pieno riferimento intendendosi qui integralmente riportato e trascritto; nonché' con la comproprietà pro-quota degli spazi ed enti di natura comune e condominiale, quali risultano determinati dalla legge." (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **14/10/2009 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio RICCETTI GIOVANNI in Livorno (LI), in data 14/10/2009, ai nn. 16997/10539; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **16/11/2009**, ai nn. **RG 11767/RP 8183**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato il XXXXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Soc. XXXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS), loc. La Porta ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 732 e al Foglio 17, particelle 1187, 1188 e 1189.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Nella nota di trascrizione viene riportato che "con l'atto che qui si trascrive, alle cui pattuizioni contenute e richiamate si fa espresso riferimento, i comparenti hanno anzitutto premesso, quale parte integrante e sostanziale dell'atto medesimo:

1) in primo luogo, i comparsi XXXXXXXX e XXXXXXXX hanno dichiarato, con riferimento alla normativa in materia di dichiarazioni sostitutive, ed in particolare a quanto previsto dagli articoli 46 e 47 del d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000, consapevoli delle responsabilità e delle sanzioni penali stabilite dalla legge per le false attestazioni e le mendaci dichiarazioni, espressamente dichiarano:

- q) di non aver subito condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;
- b) di non essere stati interdetti o inabilitati;
- c) di non aver in corso procedure per nessuno di tali stati;

d) che l'area di cui in appresso non ricade nel pubblico demanio marittimo, né sussistono rispetto ad essa vincoli di carattere storico, artistico, archeologico o paesaggistico-ambientale, e che pertanto detta area non è sottoposta a tutela ai sensi del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al decreto legislativo 490 del 29 ottobre 1999, ora sostituito dal decreto legislativo 42 del 22 gennaio 2004 e successive modificazioni;

2) che l'articolo 5 bis della legge 212 del primo agosto 2003, di conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 143 del 24 giugno 2003, testualmente prevede che "le porzioni di aree



appartenenti al patrimonio e al XXXXXXX, escluso il demanio marittimo, che alla data di entrata in vigore del presente decreto risultino interessate dallo sconfinamento di opere eseguite entro il 31 dicembre 2002 su fondi attigui di proprietà altrui, in forza di licenze o concessioni edilizie o altri titoli legittimanti tali opere, e comunque sia quelle divenute area di pertinenza, sia quelle interne a strumenti urbanistici vigenti, sono alienate a cura della filiale dell'Agenzia del Demanio territorialmente competente mediante vendita diretta in favore del soggetto legittimato che ne faccia richiesta";

3) che la norma in questione detta tempi e modalità inerenti alla detta procedura di regolarizzazione;

4) che lo stato è proprietario di una striscia di terreno ubicata nel comune di Montignoso (MS), e rappresentata al vigente catasto terreni del suddetto comune al foglio 16, dalla particella 732, ed al foglio 17 dalle particelle 1187, 1188 e 1189, come meglio indicato in appresso;

5) che tale area risulta pertinenza, in quanto inserita all'interno della recinzione di tale immobile, del complesso edilizio in corso di costruzione su di un'area rappresentata al vigente catasto terreni del Comune di Montignoso al foglio 16, particelle 371 (ente urbano, di are 66 e centiare 03, senza redditi), 729 (relitto di strada, di are 01 e centiare 77, senza redditi), 730 (relitto di strada, di are 01 e centiare 82, senza redditi), ed al foglio 17, particelle 101 (incolto produttivo di classe unica, di are 04 e centiare 37, reddito dominicale euro 0,07 e reddito agrario euro 0,02), 1181 (pascolo di classe unica, di are 02 e centiare 11, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,03), 1183 (pascolo di classe unica, di are 02 e centiare 84, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,04), 1185 (pascolo di classe unica, di are 01 e centiare 57, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,02), e 1192 (incolto produttivo di classe unica, di are 03 e centiare 57, reddito dominicale euro 0,06 e reddito agrario euro 0,02), in forza del permesso di costruire numero 2433 rilasciato dal Comune di Montignoso in data 22 settembre 2005, a seguito di richiesta del 21 novembre 2003 n.12313, pratica edilizia 7533, delle sua variante presentata il 27 gennaio 2005, protocollo generale 1308/314, pratica edilizia 8003, dell'ulteriore variante in data 30 luglio 2008 permesso di costruire numero 2665, a seguito richiesta del 27 novembre 2007 numero 17279, pratica edilizia 9145, e della proroga rilasciata dal comune di Montignoso in data 24 dicembre 2008, a seguito di richiesta del 16 settembre 2003 numero 12830;

6) che l'area ricade in "zona territoriale omogenea d" ai sensi del decreto ministeriale 1444/1968.

7) che il "XXXXXX" con sede in Montignoso e distinto dal codice fiscale XXXXXXX, con istanza datata 23 luglio 2007, pervenuta all' ufficio di Livorno in pari data ed ivi protocollata al numero 13808, ha presentata istanza di acquisizione, ai sensi della normativa sopra richiamata, dell'area di cui sopra;

8) che con atto ricevuto il 5 novembre 2007 dal Notaio Marco Marvaso di Serravezza, repertorio 7589, raccolta 1579, registrato a Pietrasanta l'8 seguente al numero 1826/1t e trascritto a massa il 9 novembre 2005 al numero 8255, detto consorzio ha ceduto l'area interessata di cui sopra alla qui costituita società a responsabilità limitata "XXXXXX", la quale il 5 giugno 2009 ha presentato richiesta di subentro all'acquisto della ridetta area di cui sopra, ai sensi del già citato e sopra riportato articolo 5 bis, allegando la documentazione costituita dalla titolarità dell'opera (atto di compravendita in copia, denuncia di successione ecc...), e dalla citata concessione edilizia;

9) che la Provincia di Massa Carrara - area governo del territorio - servizio difesa del suolo - U. O.O. idraulica, con nota protocollo 19754 del 12 luglio 2008 ha confermato il parere favorevole di competenza alla sdemanializzazione dell'area di cui sopra al punto 4) ed oggetto del presente atto, comunicato con nota protocollo del 19574 del 12 luglio 2008, non riscontrando problematiche riguardanti all'equilibrio geostatico e geomorfologici, nE ritenendo che i terreni interessati siano coinvolti da particolari aspetti naturalistici o ambientali;

10) che sono stati regolarizzati da parte della costituita società a responsabilità limitata "XXXXXX" i pagamenti pregressi attinenti all'occupazione dell'area per un periodo di anni cinque, nei confronti della Provincia Di Massa Carrara;

11) che la sede di Livorno della filiale toscana e umbra dell'AGENZIA DEL DEMANIO, verificati la sussistenza dei requisiti e il corretto assolvimento da parte della società acquirente in relazione agli adempimenti richiesti, ha ritenuto di poter procedere alla stipula dell'atto che qui si trascrive. ciò premesso ed approvato, l'Agenzia del Demanio, in nome e per conto del ministero dell'economia e delle finanze ha dichiarato di cedere, vendere e trasferire alla qui costituita Società a Responsabilità limitata "XXXXXX" che come sopra rappresentata ha accettato di acquistare, una striscia di terreno



posto in comune di Montignoso, località porta, esteso complessivamente circa metri quadri 506, o quanti essi siano perché' venduto a corpo e non a misura, e rappresentato coi relativi numeri di particella negli estratti telematici della mappa catastale che i comparenti hanno esaminato ed approvato, e che si sono allegati all'atto in oggetto sotto le lettere "a" e "b" per formarne parte integrante e sostanziale. i relativi dati catastali, dettagliatamente contenuti nel corpo dell'atto in oggetto, cui pertanto anche a questi fini si fa espresso rinvio, sono anche sinteticamente riportati al quadro b della presente nota di trascrizione. le parti hanno dichiarato che il prezzo, determinato in euro 23.276, è stato interamente soddisfatto con le modalità evidenziate in atto; conseguentemente, la parte venditrice ne ha rilasciato ampia quietanza, ha dichiarato di nulla più avere da pretendere per questa vendita, ed ha rinunciato all'iscrizione della relativa ipoteca legale. il rappresentante dell'ente venditore ha dichiarato che detto importo è stato imputato al capitolo 4003 (codice tributo 849t) dello stato di previsione dell'entrata per l'anno finanziario 2009. l'Agenzia del Demanio ha dichiarato che il bene immobile oggetto della presente compravendita è libero da pesi, vincoli, ipoteche e privilegi. salvo quanto previsto in atto, gli effetti giuridici del contratto decorrono da oggi ed inoltre tutte le imposte, nonché' i tributi di qualsiasi specie o natura afferenti l'immobile compravenduto sono passati dalla data di stipula a carico della parte acquirente. l'Agenzia del Demanio, come sopra rappresentata dal Geometra XXXXXX, in adempimento a quanto disposto dall'art. 30 del D.P.R 380 del 6 giugno 2001, ha allegato all'atto in oggetto sotto la lettera "c" il certificato di destinazione urbanistica riguardante il terreno compravenduto, rilasciato dal comune di Montignoso in data 9 luglio 2009, ed ha dichiarato che da tale data a quella di stipula non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici. le spese dell'atto in oggetto e consequenziali sono a carico della parte acquirente. ad ogni effetto, le parti hanno eletto il proprio domicilio rispettivamente: l'Agenzia del Demanio presso la sede di Firenze della filiale toscana e umbria, in via laura n.64; e la parte acquirente presso la propria sede in Montignoso, Via Vecchia Romana est n.66."

(cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

N.d.R. Il XXXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXXX risulta titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, degli immobili sopra descritti e censiti al Foglio 16 particella 732 e Foglio 17, particelle 1187, 1188 e 1189, fin dal 27/03/1972

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 28/12/1999 al 16/05/2002.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio MARTINELLI ROBERTO in Altopascio (LU), in data 28/12/1999, ai nn. 109743; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **10/01/2000**, ai nn. **RG 165/RP 141.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXX. con sede in BRESCIA (BS) C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in fregio alla XXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 16, particelle 371 sub 1 graffata alle particelle 372 sub 1 e 598, particella 371 sub 2, 372 sub 2, e N.C.T. Foglio 12 particella 82, 83, 95, 138, Foglio 16 particelle 350 e 351, Foglio 17 particelle 100, 104, 196, 567e 197.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 16/05/2002 al 16/05/2002.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino in Massa, in data 16/05/2002, ai nn. 12622; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **24/05/2002**, ai nn. **RG 5105/RP 3662.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la XXXXXX con sede in Massa (MS), C.F. XXXXXX titolare



del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato in XXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.T. Foglio 16 particella 101.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957 (derivante dal mappale 101), 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 16/05/2002 al 05/11/2007**.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino in Massa, in data 16/05/2002, ai nn. 12626; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **24/05/2002**, ai nn. **RG 3664/RP 5107**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in XXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 16, particelle 371 sub 2, 372 sub 2, 371 sub 1 graffato alla particella 372 sub 1 e 598, e nel N.C.T. Foglio 16 particella 371, 372, 598, 549, 350, 351, 983, 985, 101, 82, 83, 138 e 271.

Nella nota di trascrizione viene riportato che *"quanto venduto viene trasmesso nello stato di fatto in cui si trova, con le inerenti servitù attive e passive, accessioni e pertinenze e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza che il consorzio acquirente ha dichiarato di ben conoscere, con particolare riferimento alla servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita a favore della particella 598 del foglio 16 ed a carico dell'area confinante di proprietà della società" XXXXXX* contraddistinta dalla particella 33 del foglio 12 e da esercitarsi su di una striscia di terreno larga quattro metri che corre lungo tutto il confine con la strada comunale, a partire dall'incrocio con l'altro ramo di strada comunale che si dirige verso mare e fino al ponte sul canale, con atto a rogito del dott. Carlo Cardi Cigoli, Notaio in Carrara, del 19 febbraio 1999, rep. N. 24973/6357, reg.to a Carrara il giorno 8 marzo 1999 al n. 196 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara il 23 febbraio 1999 al n. 955 di formalità". (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730 (da cui deriva il mappale 703), 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 18/06/2003 al 05/11/2007**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Comune di Montignoso, in data 18/06/2003, ai nn. 2657; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **18/07/2003**, ai nn. **RG 7461/RP 5066**.

Note: In forza dell'atto pubblico amministrativo sopra menzionato il XXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato nel Comune di Montignoso (MS), ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 703.

N.d.R." *La proprietà è pervenuta al Comune da tempo memorabile*" (cfr. All. 14 - Atti di provenienza). Nella certificazione notarile viene specificato che *"Il Comune di Montignoso era proprietario del bene dal 27-03-1972"*. Cfr. All. 10 - Certificazione notarile).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730 (da cui deriva il mappale 703), 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine



l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

7. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICHE RELATIVE A TUTTI I LOTTI (DA 1 A 23)

Numero pratica: 1) **Permesso di Costruire n. 2433 del 22-09-2005 Pratica Ed. n.8003**

Intestazione: XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXXXX, loc. Renella + altre ditte

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di edifici misti ad USO direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 4TR)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/11/2003 al n. di prot. 12313

Rilascio in data 22/09/2005 al n. di prot. 2433

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2010 al n. di prot. 18021

NOTE: Rilasciato a seguito di domanda presentata in data 21 novembre 2003, prot. gen. n° 12313, pratica edile n° 7533, e la successiva variante presentata in data 27 gennaio 2005, prot. gen. n° 1308/314 int., pratica edile n° 8003, dalla XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXXXX, loc. Renella, per la "realizzazione di edifici misti ad USO direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)", da realizzarsi su immobile distinto in catasto al fg. 12 mappali n. 82, 83, 138 e 271 (ex mappale n. 95), fg. 16 mappali n. 349, 350, 351, 371, 372, 598 e 703, fg. 17 mappali n. 101, 983 e 985, situato in XXXXXXXX, secondo il progetto costituito da n. 52 tavole redatto dall'Ing. XXXXXXXX, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al XXXXXXXX, e dal Geom. XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° XXXXXXXX.

L'intervento riguardava le opere relative alla demolizione dei fabbricati esistenti meno uno, movimenti di terra, realizzazione di viabilità interna, muri di sostegno, area a verde pubblico (in accordo con il P.O.C. approvato), nonché la realizzazione di n. 8 fabbricati ad uso produttivo e n. 3 ad uso commerciale – direzionale.

Con particolare riferimento al compendio pignorato esso fa parte del "lotto 10" consistente in tre corpi di fabbrica e precisamente corpo "A", "B" e "C", composto da complessive 16 (sedici) unità immobiliari ad uso commerciale al piano terreno sulla XXXXXXXX, numero 40 (quaranta) unità ad uso direzionale al piano primo e sottotetto, e numero 99 (novantanove) posti auto al piano seminterrato. A detto titolo edilizio ha fatto seguito la variante in corso d'opera n. 2665 rilasciata dal Comune di Montignoso in data 30 luglio 2008 di seguito meglio descritta.

Numero pratica: 2) **Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 Pratica Ed. n. 9145**

Intestazione: Sig. XXXXXXXX, residente in Montignoso, XXXXXXXX, loc. Renella, in qualità di Presidente della XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX)

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005

Per lavori: "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005 per opere eseguite in difformità al P. di C. n° 2433 del 22 settembre 2005 e per la variante in c.o. al medesimo P. di C., relativo alla realizzazione di edifici misti ad uso direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)"

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 27/10/2007 al n. di prot. 17279/2753

NOTE: domanda presentata in data 27 novembre 2007, prot. gen. n° 17279/2753 int., e successive integrazioni, dal Sig. XXXXXXXX, residente in Montignoso, XXXXXXXX, loc. Renella, in qualità di Presidente della XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXXXX, loc. Renella, per "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005 per opere eseguite in difformità al P. di C. n° 2433 del 22 settembre 2005 e per la variante in c.o. al medesimo P. di C., relativo alla realizzazione di edifici misti ad uso direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)", da realizzarsi in XXXXXXXX, su immobile distinto in catasto al fg. 12 mappali n. 320, 322, 323, 324, 325, 309 e 313, fg. 16 mappali n° 598, 860, 831, 832, 858, 859, 871 sub 2, 834, 861, 862, 863, 836, 838, 839, 840, 841, 842, 844, 845, 846, 864, 865, 866, 850, 867, 852, 851, 868, 869, 870, 371, 729, 730, 810, 887 e 888, fg. 17 mappali n. 101, 1181, 1183, 1184, 1185, 1192 e 1194, ricadente in zona R7 ai sensi del vigente R.U., secondo il progetto redatto dall'Ing. XXXXXXXX), iscritto



all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al XXXXXX, e dal Geom. XXXXXX (C.F. XXXXXX), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° XXXXXX

Numero pratica: 2.1) **Variante finale del 11-12-09 Prot. 21982**

Intestazione: //

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/12/2009 al n. di prot. 21982

Relativamente a detta pratica lo scrivente non ha reperito alcun documento specifico nell'ambito della documentazione visionata presso gli archivi comunali. Si rileva però che la stessa risulta citata ESCLUSIVAMENTE nelle tavole grafiche relative alla Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010

Numero pratica: 3) **Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010**

Intestazione: XXXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I. XXXXXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ultimazione opere esterne e modifica opere interne da realizzarsi in Via XXXXXXX, su Immobile così censito in Catasto Foglio 16 mappale 967

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/09/2010 al n. di prot. 15123

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2010 al n. di prot. 18021

NOTE:

Domanda presentata con Prot. 15123 del 15/09/2010 da XXXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I. XXXXXX riguardante la Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010, relativa alla realizzazione dei seguenti lavori: ultimazione opere esterne e modifica opere interne da realizzarsi in Via XXXXXXX, su Immobile così censito in Catasto Foglio 16 mappale 967.

Relativamente a detta pratica si precisa quanto segue:

- Con comunicazione dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montignoso Prot. 168 del 03-11-2010 la stessa veniva ritenuta completa a seguito dell'esame istruttorio;
- Con pratica n. Prot. 18021 del 8-11-2010 veniva presentata Certificazione di Agibilità relativa ai beni di cui ai subalterni dal 2 al 134 e dal 134 al 138 autorizzati con P.d.C n. 2433 del 22/09/2005, PdC 2665 del 30/07/2008 rilasciate a XXXXXX + altri e DIA n. del 15/09/2010 rilasciata a XXXXXXX;

Di seguito si elencano ulteriori autorizzazioni che hanno interessato i beni staggitati, non visionate direttamente dallo scrivente CTU ma citate in atti di compravendita che hanno interessato immobili ubicati nello stesso compendio edilizio (N.d.R. LOTTO 10)

- Certificato di collaudo Prot. 18021 del 08-11-2010
- Certificato di Prevenzione Incendi prot.0001788 in data 12 febbraio 2010 dal Ministero dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Massa Carrara per l'autorimessa è stato rilasciato (citato nell'atto di compravendita Notaio Meucci del 22/09/2011 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8501);

Inoltre relativamente alle unità immobiliari attualmente demolite ma originariamente sovrastanti l'area del comparto 47R (una cui porzione risulta occupata dall'intero fabbricato censito con il mapp.967 ove risultano ubicati i beni staggitati), lo scrivente precisa che:

- l'opera di costruzione risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;
- per le opere di ampliamento di quanto originariamente esistente sono state rilasciate dal Comune di Montignoso i seguenti titoli: Concessione Edilizia n.142 in data 8 agosto 1979 e successiva variante in corso d'opera n.198 in data 10 luglio 1980;
- per le opere eseguite in difformità rispetto alle concessioni sopra citate è stata rilasciata dal Comune di Montignoso Concessione Edilizia in sanatoria n.1282 in data 16 gennaio 1997;
- le opere di demolizione parziale sono state eseguite in forza di D.I.A. presentate al Comune di Montignoso in data 21 aprile 2000 n.5940, in data 16 luglio 2003 n.7386 ed in data 27 novembre 2003 n.7534;



- le opere di scavo e movimento terra sono state eseguite in forza di D.I.A. presentata al Comune di Montignoso in data 2 agosto 2005 n.8212.
(cfr. - Atto di compravendita Marvasio RP 5225-2011- rep 9763 - sub 140 mapp. 967)

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Pur risultando una generale corrispondenza fra gli ingombri plano-altimetrici dell'immobile e la documentazione a corredo dell'ultimo titolo autorizzativo ovvero la Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010, sono state individuate modeste difformità verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso ai beni oggetto della presente procedura.

Regolarizzabili mediante: CILA tardiva ai sensi dell'Art. 6 bis del T.U. 380/01 e s.mm. ii. e dell'art. 136 della L.R. 65/2014 e s.mm. ii.

Descrizione delle opere da sanare:

Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato alla presente valutazione) e le planimetrie allegate al titolo sopracitato (sub 33 e sub 67), si evidenziano le seguenti difformità rispetto a quanto rappresentato graficamente nel progetto autorizzato:

- relativamente al sub 33 (ufficio), a piano sottotetto si rileva la mancata realizzazione della parete a chiusura del volume ricavato in corrispondenza del sottostante "vuoto" sulla scala condominiale -- **lato Sud-Ovest**).

- relativamente al sub 67 (posto auto) si rileva la presenza di un pilastro affiorante dalla muratura perimetrale posta lungo il lato Nord-Est rispetto

Pratica Edilizia più sanzione: € 2.000,00

Rimessa in pristino: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Note: Relativamente al posto auto le variazioni sopra descritte rientrano nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia ritenuti di "manutenzione straordinaria leggera", per i quali la legge prevede oggi la presentazione obbligatoria di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA). Pertanto le stesse possono essere sanate con la presentazione di una "CILA tardiva, in accordo con il comma 5 dell'art. 6-bis del Testo Unico per l'Edilizia DPR 380/01 e il contestuale versamento di una sanzione pecuniaria pari a mille euro.

Relativamente alla difformità rilevata nel livello sottotetto, al fine di ricostituire l'originaria superficie autorizzata di tale locale, si propone la messa in pristino della configurazione originariamente autorizzata, mediante la realizzazione di nuova parete di tamponamento in cartongesso.

Note sulla conformità edilizia: **Il Lotto 20 è formato da immobili che non risultano conformi dal punto di vista edilizio (sub 33 e 67).**

Note generali sulla conformità: L'immobile in cui risulta ubicato il compendio immobiliare staggito, è stato realizzato in forza dei titoli edilizi rilasciati (Permesso di Costruire n. 2433 del 22-09-2005, successiva Variante di cui al Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 e D.I.A. n. 10283 del 15-09-2010). Tuttavia, lo scrivente CTU ritiene precipuo evidenziare che dal CDU n. 325/6.2 rilasciato in data 09/01/2023, si rileva l'esistenza sull'immobile del vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/04 art. 142, com. 1 lett. c) – ex L. 431/85 - Area di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua, ma che, di contro, nessuna Autorizzazione Paesaggistica risulta rilasciata per il medesimo immobile nel suo complesso (ivi comprese, dunque, le porzioni dello stesso oggetto della presente Procedura esecutiva). Al riguardo, perciò, lo scrivente CTU non può che sottolineare come l'intero compendio immobiliare realizzato con i titoli edilizi di cui sopra, risulti carente di Autorizzazione Paesaggistica, e come, conseguentemente, allo stato attuale delle cose e della normativa vigente, per gli immobili oggetto della presente Procedura non possano che ipotizzarsi assentibili unicamente gli interventi edilizi che, appunto, non abbiano rilevanza paesaggistica. Fra questi ultimi, in generale, vi ricadono gli interventi relativi ad opere interne, e, più specificamente, quelli elencati nell'allegato A del D.P.R. n. 31 del 2017 ("INTERVENTI ED



OPERE IN AREE VINCOLATE ESCLUSI DALL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA") a cui si rimanda integralmente per le più opportune valutazioni.

Sul punto, infine, merita anche evidenziare come detta problematica risulti ben nota ai funzionari dei competenti Uffici del Comune di Montignoso (Ente, si ricorda, che ha rilasciato sia i sopracitati titoli edilizi che l'agibilità per l'intero compendio realizzato), e come la stessa abbia ragionevolmente trovato origine dall'errata cartografia ufficiale, utilizzabile ed utilizzata (anche dallo stesso Comune di Montignoso) all'epoca del proposto intervento. Detta cartografia, infatti, non rappresentava in sé stessa (erroneamente) la fascia di rispetto del vincolo Galasso attorno al limitrofo Fosso Ginese (cfr. Allegato 7.3). Circo- stanza quest'ultima che, a personale parere dello scrivente, sta alla base sia degli avviati tentativi pro- mossi dallo stesso Comune di Montignoso nei confronti degli altri Enti sovraordinati per "risolvere" tale criticità (verbalmente riferiti allo scrivente CTU in sede dei vari incontri resisi necessari), che delle già avvenute vendite di altri immobili facenti parte del medesimo compendio immobiliare, per quanto non oggetto della presente Procedura esecutiva.

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano Strutturale approvato con Delibera del C.C. n. 3 del 5/2/2019 e successiva Delibera del C.C. 26 del 09/06/2021; Regolamento Urbanistico appro- vato con Delibera del C.C. n. 65 del 29/07/1999 e
Zona omogenea:	Zona D: Zone a destinazione mista indu- striale/commerciale
Norme tecniche di attuazione:	Comparto 47R
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Piano Operativo adottato con Delibera del C.C. n. 32 del 07/08/2020 e modificato a seguito dell'ap- provazione delle controdeduzioni avvenuta con Delibera del C.C. n. 27 del 09/06/2021 e successiva Deli
Zona omogenea:	D2 (Zona Omogenea D)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 "Tessuto produttivo a destinazione mista - D2 (Zona Omogenea D)"
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	Stipulata il 08/09/2005 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 1859 trascritta il 06/10/2005 R.P. 6737/R.G. 10805
Obblighi derivanti:	cfr. paragrafo 4
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Cfr. CDU n. 325/6.2 rilasciato in data 09/01/2023

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: Gli immobili che compongono il LOTTO 20 risultano conformi dal punto di vista urbanistico.



Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne

materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** coibentazione: **non rilevata** rivestimento: **intonaco** condizioni: **sufficienti****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Note	Certificato di Prevenzione Incendi prot.0001788 rilasciato in data 12 febbraio 2010 dal Ministero dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Massa Carrara relativamente all'autorimessa (citato nell'atto di compravendita Notaio Meucci del 22/09/2011 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8501)

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione della consistenza degli immobili è stata effettuata stimando la loro superficie



commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico di dettaglio integrato con le planimetrie catastali e le tavole relative ai titoli edilizi rilasciati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Sub 33 - Ufficio -piano primo	superf. esterna lorda	52,40	1,00	52,40
Sub 33 - Balcone - piano primo	superf. esterna lorda	8,00	0,30	2,40
Sub 33 - Ufficio - sottotetto	superf. esterna lorda	80,80	0,50	40,40
		141,20		95,20

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: D1

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Ufficio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Accessori

Immobili mapp. 967 subalterni 33 e 67

1. Posto auto

Identificato al n. Mapp. 967 sub 67 F. 16 N.C.E.U.

Posto al piano Seminterrato

Composto da n. 1 posto auto

Sviluppa una superficie complessiva di circa 15,3 mq mq

Destinazione urbanistica: Direzionale, commerciale

Valore a corpo: **€ 10.000,00**

Note: Il posto auto censito con il subalterno 67 (individuato sul posto con il numero 63) è dotato di archetto anti sosta, e risulta ubicato nell'autorimessa interrata (dotata di pavimento in cls "elicotterato") accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "C", censito con il sub 135 (BCNC). Si precisa che detto parcheggio pertinenziale risulta univocamente individuato sia dalla segnaletica orizzontale che dalle specifiche indicazioni numeriche apposte sul muro perimetrale. Per l'esattezza, comunque, si segnala che la linea di demarcazione tra il suddetto posto auto e la corsia di manovra (così come rilevata sui luoghi) risulta spostata verso quest'ultima di circa 30 cm (ovvero in allineamento con i pilastri presenti a tale



livello interrato). Conseguentemente, la profondità del posto auto così delineato risulterebbe maggiore di circa 30 cm rispetto a quella indicata sia nella planimetria catastale che nelle tavole del progetto autorizzato con DIA n. 10283 del 15-09-2010 (quest'ultima pari a circa 5,70 m).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato degli immobili sopra descritti, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita.

La stima del "Valore complessivo intero" degli Immobili che compongono il LOTTO, è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in esame.

Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché le dotazioni impiantistiche, le finiture, lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, la presenza delle relative aree di pertinenza e del garage interrato comunicante attraverso il vano scala con l'unità immobiliare posta al piano primo, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce (Periferica/COLLINA - EX CENTRO) e Microzone Catastali (n.3), e per destinazione direzionale i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Carrara;

Ufficio tecnico di Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Massa Carrara (MS);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La zona di riferimento si colloca in:

- Provincia di Massa Carrara;
- Comune di Montignoso;
- Fascia/zona: Periferica/COLLINA - EX CENTRO
- Codice di zona: D1;
- Microzona catastale n.: 3;
- Tipologia prevalente: residenziale;

Per destinazione DIREZIONALE, nel semestre 1 del 2022, si individuano per tipologia di "UFFICI", un valore di mercato minimo di €/mq 1100 e uno massimo di €/mq 1800 (valore medio €/mq 1450);

Tutti i valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato conservativo NORMALE degli immobili.

Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato per gli Immobili di cui al presente LOTTO 20 quello di seguito indicato: **€/mq 2000**;

Altre fonti di informazione: Siti internet, studi tecnici e notarili di zona.

8.3 Valutazione corpi:



Immobili mapp. 967 subalterni 33 e 67. Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 190.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sub 33 - Ufficio -piano primo	52,40	€ 2.000,00	€ 104.800,00
Sub 33 - Balcone -piano primo	2,40	€ 2.000,00	€ 4.800,00
Sub 33 - Ufficio - sotto-tetto	40,40	€ 2.000,00	€ 80.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 190.400,00
Valore corpo			€ 190.400,00
Valore Accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 200.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 200.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Immobili mapp. 967 subalterni 33 e 67	Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto	95,20	€ 200.400,00	€ 200.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 30.060,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.800,00
Quota parte delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita - Cfr. Paragrafo 5	€ 74,53
Quota parte delle indennità pregresse di occupazione senza titolo delle aree demaniali e dell'imposta regionale sulle concessioni - Cfr. Paragrafo 5	€ 245,58

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:**- Immobili mapp. 967 subalterni 33 e 67**

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:**- Immobili mapp. 967 subalterni 33 e 67**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 74,53

Come illustrato nella tabella di cui all'Allegato 16 (a cui si rimanda integralmente) relativamente agli immobili che compongono il Lotto 20, il residuo da pagare per le annualità 2021 e 2022 è pari a 74,53 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 166.219,89

Arr. € 166.000,00

Lotto 21 - mapp. 967 subalterni 34 e 97

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Immobili mapp. 967 subalterni 34 e 97.

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: XXXXXXXX, XXXXXXXX

Note: Ufficio disposto a piano primo e secondo (sub 34), e n. 1 posti auto pertinenziale ubicato nell'autorimessa interrata (sub. 97)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **34**, indirizzo XXXXXXXX, piano 1-2, comune Montignoso, categoria A/10, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 78 mq, rendita € 1.402,18

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Gli Immobili censiti al NCEU nel Foglio 16 mappale 967 tutti i subalterni oggetto della procedura derivano dagli immobili censiti come di seguito precisato:

Foglio 16 Particella 371 Subalterno 3 – unità soppressa a seguito della pratica di VARIAZIONE del 02/11/2010 Prot. n. MS0111620 in atti dal 02/11/2010 con causale DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE (n. 8902.1/2010) (Cfr. All. 2 visure – visura Mapp. 967 sub 12);

Foglio 16 Particella 371 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 371 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 372 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 372 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 598 unità soppressa a seguito della pratica di VARIAZIONE del 02/05/2006 Prot. n. MS0026069 in atti dal 02/05/2006 con causale DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1966.1/2006) (Cfr. All. 2 visure – visura Mapp. 371 sub 3).

Gli immobili censiti al NCEU al Foglio 16 mappale 967 tutti i subalterni oggetto della procedura sono stati costruiti sull'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 16 mappale 967.

L'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 16 mappale 967 deriva dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009.

Si precisa inoltre che:

- il terreno censito al Foglio 16 mappale 730 deriva dal mappale 703;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 957 deriva dal mappale 101 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 958 deriva dal mappale 1181 Foglio 17, ex mappale 985 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 959 deriva dal mappale 1183 Foglio 17, ex mappale 985 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 961 deriva dal mappale 1187 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 962 deriva dal mappale 1192 Foglio 17; ex mappale 983 Foglio 17, già mappale 567 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 963 deriva dal mappale 729 Foglio 16; ex particella Foglio 16b mappale 703;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 965 deriva dal mappale 960 Foglio 16, ex mappale 1185 Foglio 17;
- Il mappale 371 del Foglio 16 deriva dal frazionamento e fusione dell'originario mappale 371 e dei mappali 823 (già 731/a), 372, 812 (già 598/n), 819 (già 349/c) 822(già 351/c) in forza di frazionamento approvato in data 22/09/2005, protocollo n. MS0048923;



- i mappali 729, 730 e 731 del Foglio 16 derivano dal mappale 703, in forza di frazionamento in data 4/08/2005 n. 44121.1/2005, in atti dal 4/05/2005, prot. n. MS0044121;
- i mappali 1181, 1183 e 1185 del Foglio 17 derivano dal mappale 985 in forza di frazionamento in data 4/08/2005 n. 44130.1/2005 in atti dal 4/08/2005, prot. MS0044130;
- Il mappale 1192 del Foglio 17 deriva dal mappale 983 in forza del frazionamento in data 19/09/2005 n. 52949.1/2005 in atti dal 19/09/2005 prot. n. 52949.1/2005 in atti dal 19/09/2005 prot. n. MS0052949. (Cfr. All. 10 – Certificazione notarile).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest sub 35 (immobile stessa proprietà, LOTTO 22), lati Nord-Est e Sud-Est corridoio censito al sub 138 (Bene Comune Non Censibile ai sub da 22 e 36), lato Sud-Ovest aria su corte comune.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio 16, particella 967, subalterno 97, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, superficie 21 mq, rendita € 50,97

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest, sub 98 (posto auto stessa proprietà, LOTTO 16), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 96 (altra proprietà), lato Sud-Ovest muro contro terra.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: **Gli immobili che compongono il LOTTO 21 risultano conformi catastalmente.**

Relativamente al sub 34 si precisa che la planimetria catastale risulta conforme al progetto autorizzato e che lo stato dei luoghi (ovvero la mancata realizzazione della parete a chiusura del volume ricavato in corrispondenza del sottostante “vuoto” sulla scala condominiale – lato Sud-Ovest), difforme da quanto correttamente rappresentato, dovrà essere ripristinato in conformità al titolo edilizio rilasciato (cfr. paragrafo 7 – conformità edilizia)

I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare pignorato si colloca nell'area denominata ex Tassara (dalla denominazione della Cava dismessa dalla quale si estraeva materiale inerte per edilizia), in quella striscia di territorio racchiusa tra la Strada Statale S1 Aurelia a Sud-Ovest, la fascia collinare a Nord-Est e l'alveo del Fosso Ginese, che lambisce l'area lungo il suo perimetro Nord Ovest e Sud Ovest (parallelamente alla viabilità pubblica). I beni staggiti fanno parte del comparto edificatorio denominato “47R” a destinazione mista produttiva, espositiva, commerciale – direzionale e costituiscono la quasi totalità del Lotto n. 10 (di cui al P.O.C. approvato in data 23/07/2003 con delibera n. 201 e successiva variante) realizzato nell'ambito dell'intervento edilizio autorizzato con P.d.C. n 2433 del 22/09/2005. Il compendio staggito, a destinazione commerciale e direzionale, è collocato in fregio alla viabilità pubblica ed è composto da tre corpi di fabbrica denominati A, B e C sviluppati su quattro livelli di cui tre fuori terra, con un'ampia corte comune caratterizzata da aree a parcheggio realizzate con blocchetti in cls prefabbricati marciapiedi e scale pavimentati in klinker che consentono l'accesso al fabbricato. A piano terra, rialzato di circa 0.90 m rispetto al piano di campagna, si collocano i beni a destinazione commerciale (attualmente sono individuabili n. 5 attività), al piano



superiore si sviluppano gli uffici e a quello interrato è presente l'autorimessa, realizzata ai sensi della L. 122 del 1989 come meglio di seguito descritto. Il blocco C (posto ad Est) è composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 15 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dalle pertinenze esterne, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari ognuna dotata di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. Il blocco B centrale è il più piccolo ed è anch'esso composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 8 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Analogamente al blocco C ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dal marciapiede perimetrale al fabbricato, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari dotate di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. Il blocco A, posto nell'estremità Ovest presenta caratteristiche distributive e dimensionali analoghe a quelle del blocco C (ad esso speculare). Anch'esso a piano terra è caratterizzato da locali a destinazione commerciale mentre a piano primo, al quale si accede mediante atrio comune con relativo vano scala e ascensore, le previste unità immobiliari destinate ad ufficio autorizzate e raggiungibili mediante disimpegno di collegamento, ad oggi risultano ancora allo stato grezzo. Le stesse risultano infatti ancora carenti di finiture ed impianti tanto da non consentirne l'acatastamento definitivo. Ad oggi risultano presenti esclusivamente le pareti di separazione tra le singole unità e quelle che, al loro interno, definiscono i servizi igienici. Mancando anche le scale di collegamento ai rispettivi sottotetti gli stessi, attualmente non risultano accessibili.

Ogni unità immobiliare finita risulta indipendente sia dal punto di vista funzionale che impiantistico, infatti ognuna di esse risulta dotata di autonomo impianto di climatizzazione con pompa di calore elettrica. Dai tre vani scala si può raggiungere direttamente l'autorimessa interrata che si sviluppa sotto il sedime del fabbricato e del marciapiede rialzato di pertinenza e che risulta composta da n. 95 posti auto (87 dei quali compresi tra gli immobili staggiti) raggiungibili da una corsia di manovra larga circa 7 m e a cui si accede tramite due rampe carrabili poste sui 2 lati corti opposti del fabbricato e che consentono di raggiungere l'area di manovra comune esterna, posta al livello superiore (quota strada). Attualmente i varchi di accesso a tale livello risultano sbarrati da pannelli in legno e pertanto sono inutilizzabili.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Marina di Massa, Carrara, Forte dei Marmi, Pietrasanta.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, litorale marino, cave di marmo, colline del Candia.

Attrazioni storiche: Centri storici di Carrara e Massa, Museo civico del Marmo a Carrara, castello Malaspina a Massa, castello Aghinolfi di Montignoso.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A12 - Svincolo Autostradale Massa 10 km,
Linea ferroviaria con stazione Massa centro 4 km,
Trasporto pubblico linea bus 0 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Durante il primo accesso agli immobili, avvenuto in data 13/02/2020 alla presenza del Custode Giudiziario Dott. Roberto SERAFINI, il Dott. XXXXXXX amministratore della Società .XXXXXXX, residente in Massa (MS) Via XXXXXX n. 8 con C.F. XXXXXXX ha dichiarato e sottoscritto nel relativo



verbale che: "alcuni immobili risultano locati a terzi e l'amministratore Dott. XXXXXXXX dichiara che fornirà copia di tutti i contratti locativi. Lo stesso amministratore sottolinea che la maggior parte delle unità risultano libere e non locate." Lo scrivente C.T.U. ritiene utile precisare che, a seguito di formale richiesta presentata con Prot. 602 del 05-01-2023 presso l'Agenzia delle Entrate, con cui si richiedeva l'esistenza di contratti di affitto sui beni oggetto della presente procedura, lo stesso Ente con comunicazione ricevuta il 10/02/2023 a mezzo P.E.C. precisava che relativamente ai beni che costituiscono il presente Lotto 21 non risultavano contratti di locazione registrati. Ciò premesso, lo scrivente può affermare che i beni che costituiscono il Lotto 21, ovvero i subalterni 34 e 97, risultano liberi e lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo dava conferma di ciò, precisando inoltre che gli oggetti e arredi presenti nel locale non risultano oggetto di pignoramento. (cfr. Allegati 4 e 11)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 08/05/2008 ai nn. 7948/1803; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 23/05/2008 ai nn. **R.G.5500/R.P.3632**;

La sopradescritta formalità ovvero ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato il 08-05-2008 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 23-05-2008 R.P. 3632/R.G. 5500 sui beni di seguito elencati ubicati in Via XXXXXXXX e censiti nel N.C.E.U.:

Unità negoziale 1

- 1) F. 16, mapp. 598 sub 2, fabbricato;

Unità negoziale 2

- 1) F. 16, mapp. 860 fabbricato in corso di costruzione;
- 2) F. 16, mapp. 831, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 3) F. 16, mapp. 832, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 4) F. 16, mapp. 858, sub 1, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 5) F. 16, mapp. 858, sub 2, mapp. 859, sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 6) F. 16, mapp. 862, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 7) F. 16, mapp. 836, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 8) F. 16, mapp. 840, sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 9) F. 16, mapp. 841, sub 1, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 10) F. 16, mapp. 888, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 11) F. 16, mapp. 844, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 12) F. 12, mapp. 325, F16 mapp. 868, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 13) F. 12, mapp. 324, F16 mapp. 865, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;



14) F. 12, mapp. 322, F. 12, mapp. 323, F16 mapp. 864, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

15) N.C.T. F. 12, mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare

Unità negoziale 3

1) F. 16, mapp. 871 sub 2 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 4

1) F. 16, mapp. 845, EU - ENTE URBANO, consistenza //;

2) F. 16, mapp. 846, EU - ENTE URBANO, consistenza //;

Unità negoziale 5

1) F. 16, mapp. 852, EU - ENTE URBANO, consistenza //;

2) F. 16, mapp. 851, EU - ENTE URBANO, consistenza //;

3) F. 16, mapp. 870 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

4) N.C.T. F. 12, mapp. 320, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare

Unità negoziale 6

1) F. 16, mapp. 371 SUB 3, FABBRICATO, consistenza //;

2) N.C.T. F. 16, mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;

3) N.C.T. F. 16, mapp. 729, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 77 are;

4) N.C.T. F. 16, mapp. 730, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 82 are;

5) N.C.T. F. 17, mapp. 1183, TERRENO, consistenza 2 ettari 84 are;

6) N.C.T. F. 17, mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 ettari 37 are;

7) N.C.T. F. 17, mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;

8) N.C.T. F. 17, mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 ettari 11 are;

Unità negoziale 7

1) N.C.T. F. 16, mapp. 839 sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

2) N.C.T. F. 16, mapp. 842, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

3) N.C.T. F. 16, mapp. 887, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 8

1) N.C.T. F. 16, mapp. 834, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

2) N.C.T. F. 16, mapp. 861, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 9

1) N.C.T. F. 16, mapp. 866, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

2) N.C.T. F. 16, mapp. 850, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 10

1) N.C.T. F. 16, mapp. 863, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

2) N.C.T. F. 16, mapp. 838, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 11

1) N.C.T. F. 16, mapp. 869, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 relativamente alle unità negoziali n. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, e per l'intero diritto di proprietà superficiale 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 3, contro i seguenti soggetti:

Soggetto n. 1: XXXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Soggetto n. 2: XXXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Soggetto n. 3: XXXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;



Soggetto n. 4: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX - Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3;

Soggetto n. 5: XXXXXXX. Sede CARRARA (MS) Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 10 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 6: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2;

Soggetto n. 7: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/3 - Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 09/05/2008 ai nn. 7948/1803; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 30/06/2008 ai nn. **R.G.6974/R.P.4612**;

La sopradescritta formalità ovvero ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato il 09-05-2008 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 23-05-2008 R.P. 3632/R.G. 5500 (sui medesimi beni e soggetti a favore e contro) *“a rettifica della precedente nota di trascrizione (ovvero del 23/05/2008 - Registro Particolare 3632 Registro Generale 5500) nella quale è stata erroneamente indicata la data (n.d.r. 08-05-2008 anziché la data corretta 09-05-2008) dell'atto cui si riferisce il numero di repertorio, fermi ed integri rimanendo tutti gli altri patti e condizioni contenuti nell'atto in oggetto”.* (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

- Descrizione onere: 1 - CONVENZIONE EDILIZIA; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 08/09/2005 ai nn. 1859; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 06/10/2005 ai nn. **R.G.10805/R.P.6737**;

La sopradescritta formalità ovvero CONVENZIONE EDILIZIA stipulata il 08/09/2005 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 1859 risulta trascritta il 06/10/2005 R.P. 6737/R.G. 10805 sui beni di seguito elencati ubicati in XXXXXXX internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, 372, 598/P, 349, 350, 351, 703/P, FOGLIO. 17 mappali 983, 985, 101, Foglio 12 mappali 82/P, 83/P, 138/P, a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 contro i seguenti soggetti: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: MODIFICA A CONVENZIONE;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 27/10/2009 ai nn. 8764/2344; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **26/11/2009** ai nn. **RG 12170/RP 8435**;

La sopradescritta formalità ovvero MODIFICA A CONVENZIONE stipulato il 27-10-2009 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 26-11-2009 R.P. 8435/R.G. 12170 sui beni di seguito elencati ubicati in XXXXXXX internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.E.U.:

Unità negoziale 1

- 1) F. 16, mapp. 844, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 888, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 840, sub 2, e, mapp. 841, sub 2, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER



ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza //;

Unità negoziale 2

- 1) . F. 16, mapp. 325, F16 mapp. 867 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 3

- 1) F. 16, mapp. 813, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 814, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 815, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 4) F. 16, mapp. 816, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 5) F. 16, mapp. 826, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 6) F. 16, mapp. 598, F2 - UNITÀ COLLABENTI, consistenza //;
- 7) F. 16, mapp. 832, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 8) F. 16, mapp. 867 sub 1, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 9) F. 16, mapp. 858 sub 2, e mapp. 858 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 10) F. 16, mapp. 810, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 11) F. 16, mapp. 865, sub 1, e f. 12 mapp. 324, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 12) N.C.T. F17, mapp. 1184, TERRENO, consistenza 1 are 9 centiare;
- 13) N.C.T. F12, mapp. 304, TERRENO, consistenza 50 centiare;
- 14) N.C.T. F12, mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare;

Unità negoziale 4

- 1) F. 16, mapp. 845, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 846, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 5

- 1) F. 16, mapp. 371 sub 3, F2 - UNITÀ COLLABENTI, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 729, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 77 are;
- 4) N.C.T. F. 16, mapp. 730, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 82 are;
- 5) N.C.T. F. 17, mapp. 1183, TERRENO, consistenza 2 ettari 84 are;
- 6) N.C.T. F. 17, mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 ettari 37 are;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 8) N.C.T. F. 17, mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 ettari 11 are;

Unità negoziale 6

- 1) F. 16, mapp. 869, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 7

- 1) F. 16, mapp. 851, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 852, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 870, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 4) F. 17, mapp. 1194, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare;
- 5) F. 12, mapp. 320, TERRENO, consistenza 6 are 66 centiare

Unità negoziale 8

- 1) F. 16, mapp. 860, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 858, sub 1, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 831, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 9

- 1) F. 16, mapp. 871 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza //;

Unità negoziale 10

- 1) F. 16, mapp. 834, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 861 sub 1, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI,



consistenza //;

- 3) F. 16, mapp. 861 sub 9, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2,5 vani;
- 4) F. 16, mapp. 861 sub 10, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 5) F. 16, mapp. 861 sub 11, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 6) F. 16, mapp. 861 sub 12, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 4 vani;
- 7) F. 16, mapp. 861 sub 13, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 4 vani;
- 8) F. 16, mapp. 861 sub 14, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 9) F. 16, mapp. 861 sub 15, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 10) F. 16, mapp. 861 sub 16, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2,5 vani;

Unità negoziale 11

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 19, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 12

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 21, C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 18 mq;
- 2) F. 16, mapp. 861 sub 22, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 154 mq;

- 3) F. 16, mapp. 861 sub 23, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 13

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 20, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 18 mq;

Unità negoziale 14

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 18, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 18 mq;

Unità negoziale 15

- 1) F. 16, mapp. 862, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 836, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 16

- 1) F. 16, mapp. 863, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 838, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 17

- 1) F. 16, mapp. 842, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 887, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 839, sub 2, e, mapp. 841, sub 2, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza //;

Unità negoziale 18

- 1) F. 16, mapp. 850, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 866 sub 2 C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 30 mq //;
- 3) F. 16, mapp. 866 sub 3 D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 158 mq //;
- 4) F. 16, mapp. 866 sub 2, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 158 mq //;

Unità negoziale 19

- 1) F. 16, mapp. 866 sub 4, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 20

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 4 D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 861 sub 17, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 30 mq //;

Unità negoziale 21

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 6, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 22

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 6, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 23

- 1) F. 12, mapp. 322 e 323, F. 16, mapp. 864, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza;



2) F. 16, mapp. 868, F. 12, mapp. 325, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 relativamente alle unità negoziali n. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 2, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 23, 1, 11, 19, 21 e 22, e per l'intero diritto di proprietà superficaria 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 9,

contro i seguenti soggetti:

Soggetto n. 7: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX:

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;

Soggetto n. 2: XXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX:

- Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 3: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2

Soggetto n. 4: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1

Soggetto n. 5: XXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.10 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n.11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;
- Relativamente all'unità negoziale n.21 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;
- Relativamente all'unità negoziale n.22 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;

Soggetto n. 6: XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 12 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 7: XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 13 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 8: XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 14 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 9: XXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.15 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 10: XXXXXXX. Sede CARRARA (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.16 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 11: XXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.17 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 12: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.18 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n.19 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di -;

- Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;

Soggetto n. 13: XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 20 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI

- Relativamente all'unità negoziale n. 21 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In



regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 14: XXXXXXX. Sede SIENA (SI) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.23 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n.7 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;
- Relativamente all'unità negoziale n.2 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 15: XXXXXX. Sede BOLOGNA (BO) Codice fiscale XXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: 1) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7589/1579; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. **R.G.13326/R.P.8256;**

La sopradescritta formalità ovvero COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO stipulata il 05/11/2007 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 7589/1579 risulta trascritta il 09/11/2007 R.P. 8256/R.G. 13326 sui beni di seguito elencati ubicati internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, N.C.E.U. (fondo servente) Foglio 16 mappali 598 sub 2, 831, 832, 836, 838, 842, 843, 844, 845, 846, 850, 851, 852, 860, 863, 839, 840, 841, 864 graffato ai mappali 322 Foglio 12, e 323 Foglio 12, Foglio 16 mappale 865 graffato al mappale 324 Foglio 12, Foglio 16 mappale 866, 867 sub 1, 867 sub 2, 869, Foglio 16 mappale 868 graffato al mappale 325 Foglio 12, Foglio 16 mappali 858 sub 1, 858 sub 2 graffato al mappale 859 sub 2, Foglio 16 mappale 870, 862, 810, 871 sub 2, N.C.T. Foglio 11 mappali 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 320 (fondi dominanti) a favore di XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX e di XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto servitù di passaggio pedonale e carrabile contro XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: 2) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7589/1579; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. R.G.13327/R.P.8257;

La sopradescritta formalità ovvero COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO stipulata il 05/11/2007 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 7589/1579 risulta trascritta il 09/11/2007 R.P. 8257/R.G. 13327 sui beni di seguito elencati ubicati internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, N.C.E.U. (fondo servente) Foglio 16 mappali 831, 834, 861, 598 sub 2, 831, 832, 836, 838, 842, 843, 844, 845, 846, 850, 851, 852, 860, 863, 839, 840, 841 sub 1, 864, graffata con le particelle 322 e 323 del foglio 12, Foglio 16 mappale 865, graffata con la particella 324 del foglio 12, Foglio 16 mappale 866, 867 sub 1, 867 sub 2, 869, Foglio 16 mappale 868, graffato con la mappale 325 del foglio 12, 858 sub 1, 858, subalterno 2, graffato con la mappale 859, subalterno 2, mappale 870, 862, 810, 871 sub 2, N.C.T. Foglio 12 mappali 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 320 (fondi dominanti), a favore di XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX e di XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto servitù di passaggio tubazioni interrato contro XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

1) **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXX contro, XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) C.F. XXXXXXX;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00; A rogito di Notaio MARVASO Marco in



Seravezza (LU) in data 12/10/2006 ai nn. 6693/1023; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 20/10/2006 ai nn. **R.G.13558/R.P.2555**;

Note:

Ipoteca in favore di XXXXXXX, con sede in Lucca (LU), C.F. XXXXXXX, domicilio ipotecario eletto XXXXXXX, contro XXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di Montignoso (MS) in XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato;
- 2) mapp. 598 sub 1, fabbricato;
- 3) mapp. 808, fabbricato;

e nel N.C.T. al Foglio 16:

- 4) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 5) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;
- 6) mapp. 598, EU - ENTE URBANO, consistenza 29 are 32 centiare;
- 7) mapp. 802, EU - ENTE URBANO, consistenza 68 centiare;
- 8) mapp. 803, EU - ENTE URBANO, consistenza 63 are 23 centiare;
- 9) mapp. 804, EU - ENTE URBANO, consistenza 8 are;
- 10) mapp. 805, EU - ENTE URBANO, consistenza 75 are 38 centiare;
- 11) mapp. 806, EU - ENTE URBANO, consistenza 30 are 2 centiare;
- 12) mapp. 807, EU - ENTE URBANO, consistenza 13 are 67 centiare;
- 13) mapp. 808, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 13 are 95 centiare;
- 14) mapp. 809, EU - ENTE URBANO, consistenza 11 are 67 centiare;
- 15) mapp. 810, EU - ENTE URBANO, consistenza 25 centiare;
- 16) mapp. 811, EU - ENTE URBANO, consistenza 6 are 46 centiare;
- 17) mapp. 813, EU - ENTE URBANO, consistenza 9 centiare;
- 18) mapp. 814, EU - ENTE URBANO, consistenza 2 centiare;
- 19) mapp. 815, EU - ENTE URBANO, consistenza 5 centiare;
- 20) mapp. 816, EU - ENTE URBANO, consistenza 16 centiare;
- 21) mapp. 826, TERRENO, consistenza 1 are 99 centiare;

al Foglio 17:

- 22) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 23) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 24) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 25) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;
- 26) mapp. 1182, TERRENO, consistenza 64 centiare;
- 27) mapp. 1184, TERRENO, consistenza 1 are 9 centiare;
- 28) mapp. 1186, TERRENO, consistenza 2 are 49 centiare;
- 29) mapp. 1193, TERRENO, consistenza 5 are 68 centiare;
- 30) mapp. 1194, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare;

al Foglio 12:

- 31) mapp. 301, TERRENO, consistenza 7 are 30 centiare;
- 32) mapp. 302, TERRENO, consistenza 4 are;
- 33) mapp. 303, TERRENO, consistenza 16 are 93 centiare;
- 34) mapp. 304, TERRENO, consistenza 50 centiare;
- 35) mapp. 305, TERRENO, consistenza 4 ettari 50 are;
- 36) mapp. 306, TERRENO, consistenza 2 are 30 centiare;
- 37) mapp. 307, TERRENO, consistenza 3 are 80 centiare;
- 38) mapp. 308, TERRENO, consistenza 14 are 24 centiare;
- 39) mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare;
- 40) mapp. 310, TERRENO, consistenza 3 ettari 42 are 60 centiare;
- 41) mapp. 311, TERRENO, consistenza 9 centiare;
- 42) mapp. 312, TERRENO, consistenza 19 are 95 centiare;
- 43) mapp. 313, TERRENO, consistenza 1 centiare;



dai quali traggono origine i beni oggetto della procedura individuati nei Lotti da 1 a 23.
 Importo ipoteca: € 14.000.000,00, importo capitale: € 7.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.864%, durata 13 anni (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

A margine della sopracitata iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- 1a) con ANNOTAZIONE presentata il 24/01/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 160 Registro generale n. 971 mediante atto dal Notaio VILLARI Marzio in Seravezza (LU) del 19/09/2007 n. rep 47787/9442, vengono liberati dalla sopracitata formalità Numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006 i seguenti beni censiti al NCEU al F, 16 mapp. 861 Fabbricato in corso di costruzione e mapp 834 ente urbano. Valore degli immobili liberati € 640.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)
- 1b) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro Particolare 297 Registro Generale 1634, mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007 n. rep. 7588/1578, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) internamente alla XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:
- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato in corso di costruzione;
e nel N.C.T. al Foglio 16:
 - 2) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
 - 3) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;
al Foglio 17:
 - 4) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
 - 5) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
 - 6) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
 - 7) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;
- Valore degli immobili liberati € 3.500.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)
- 1c) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 298 Registro generale n. 1635 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007 n. rep. 7591/1581, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX e ivi censito nel N.C.E.U., F. 16 mappali 863 (fabbricato in corso di costruzione) e 838 (ente urbano). Valore degli immobili liberati € 493.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)
- 1d) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 299 Registro generale n. 1636 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/11/2007 n. rep. 7594/1584, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 869 (fabbricato in corso di costruzione) e 870 (fabbricato in corso di costruzione), 852 (ente urbano) e nel N.C.T., F. 16 mappali 851, 1194 e 320. Valore degli immobili liberati € 471.500,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);
- 1e) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 300 Registro generale n. 1637 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/11/2007 n. rep. 7597/1587, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 866 (fabbricato in corso di costruzione), 850 (ente urbano), 845 (ente urbano), 846 (ente urbano), Valore degli immobili liberati € 570.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)



1f) con ANNOTAZIONE presentata il 08/07/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1032 Registro generale n. 7273 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 21/02/2008 n. rep. 7819/1720, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 839 (fabbricato in corso di costruzione), 842 (ente urbano) e 887 (ente urbano). Valore degli immobili liberati € 610.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1g) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1716 Registro generale n. 12958 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2008 n. rep. 8099/1898, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 598 sub 2, 807, 813, 814, 815, 816, 826, 810, 871 sub 1, 867 sub 1, 803, 806, 809. 811, 858 sub 2 graffato al mappale 859 sub 2, 832 871 sub 2 e nel N.C.T. F.17 mappali 1184, 1182, 1186, 1193, F. 12 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 308, 306, 302, 311 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

1h) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA Registro particolare n. 1717 Registro generale n. 12959 mediante atto notarile del Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2008 n. rep. 8099/1898, per frazionamento in quota (formalità di riferimento numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006):

- frazione € 2.050.000,00 (capitale € 1.025.000,00) F. 16 mappali 862, 836;
- frazione € 620.000,00 (capitale € 310.000,00) F. 16 mappali 840, 888;
- frazione € 1.304.000,00 (capitale € 652.000,00) F. 16 mappali 841, 844;
- frazione € 440.134,02 (capitale € 220.067,01) F. 16 mappali 865 graffato al mappale 324 F. 12;
- frazione € 470.000,00 (capitale € 235.000,00) F. 16 mappali 864 graffato ai mappali 322 e 323 F. 12;
- frazione € 2.190.000,00 (capitale € 1.095.000,00) F. 16 mappale 868 graffato al mappale 325 F. 12, F. 16 mappale 867 sub 2;
- frazione € 2.000.000,00 (capitale € 1.000.000,00) F. 16 mappali 860, 831, 858 sub 1, 871 sub 2; (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

1i) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1719 Registro generale n. 12961 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 16/09/2008 n. rep. 8150/1931, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 840 sub 2, 888, 841 sub 1 e 844.

Valore degli immobili liberati € 1.924.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1l) con ANNOTAZIONE presentata il 20/01/2009 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 99 Registro generale n. 708 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 21/10/2008 n. rep. 8217/1966, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 862 e 836, Valore degli immobili liberati € 2.050.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1m) con ANNOTAZIONE presentata il 17/02/2010 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1554 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 27/03/2009 n. rep. 8435/2111, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di



Montignoso (MS) XXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 12 mappale 322 graffato ai mappali 323 F 12 e 864 F. 16, F16 mappali 867 sub 2 e 868, F. 12 mappale 325.

Valore degli immobili liberati € 2.660.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

- 1n) con ANNOTAZIONE presentata il 06/08/2014 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1554 con atto del Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 07/07/2014 n. rep. 11318/4143, viene trascritto atto aggiuntivo a contratto di mutuo ipotecario/fondario numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006 a favore di XXXXXXX con sede in LUCCA (LU), Codice fiscale XXXXXXX e contro XXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX;
- 1o) con ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2017 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1045 Registro generale n. 7223 a mezzo di atto giudiziario del 23/06/2017 n. rep. 302/2017 vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXX n. 77 ivi censiti rispettivamente nel N.C.E.U. F. 16 mapp. 860 e 871 sub 2 e nel N.C.T. al F. 16 mappale 858 sub 1 e F. 16 mappale 831 (ndr. correttamente censiti al NCEU)
- ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1187 Registro generale n. 9792 per erogazione parziale;
 - ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1188 Registro generale n. 9793 per erogazione parziale;
 - ANNOTAZIONE presentata il 12/09/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1340 Registro generale n. 10896 per erogazione parziale;
 - ANNOTAZIONE presentata il 11/10/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1677 Registro generale n. 12068 per erogazione parziale;
 - ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1717 Registro generale n. 12959 per FRAZIONAMENTO IN QUOTA

INTEGRAZIONE A CERTIFICAZIONE NOTARILE

1p) con ANNOTAZIONE presentata il 08/11/2022 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 944 Registro generale n. 11324 a mezzo di atto giudiziario del 23/09/2022 n. rep. 383 vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXX n. 77 ivi censiti rispettivamente nel N.C.E.U. F.16 mappale 845, 846, 865 graffato al mappale 324 F. 12;

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXX. contro XXXXXXX; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7590-1580; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. **R.G.13328/R.P.3113**;

Note:
Ipoteca in favore di XXXXXXX. con sede FIRENZE (FI) C.F. XXXXXXX, domicilio ipotecario eletto MONTIGNOSO, VIA ROMA N.77, contro XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di Montignoso (MS) internamente alla XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato in corso di costruzione; e nel N.C.T. al Foglio 16;
- 2) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare; al Foglio 17:
- 4) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 5) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;



6) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;

7) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;

dai quali traggono origine i beni oggetto della procedura.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00, importo capitale: € 7.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.95%, durata 3 anni e 25 giorni.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

Con ANNOTAZIONE presentata il 13/06/2011 Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA presso il Registro particolare n. 744 Registro generale n. 5224 è stato modificato il contratto di mutuo edilizio

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di UNEP DEL TRIBUNALE DI MASSA in data 08/03/2021 ai nn. 370/2021 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **17/03/2021** ai nn. R.G.2426/R.P.1944;

Con tale atto viene pignorato da parte di XXXXXXXX, con sede in NAPOLI (NA), C.F. XXXXXX il diritto di piena ed esclusiva proprietà che la Società eseguita XXXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX detiene sui beni oggetto della presente procedura ubicati nel Comune di Montignoso (MS), in XXXXXXXX e oggetto della procedura individuati nei Lotti da 1 a 23 Nella relativa nota di trascrizione si precisa che "QUADRO A: l'atto di pignoramento immobiliare viene eseguito per un credito di euro 7.235.471,61 oltre interessi e spese. QUADRO C: XXXXXXXX, attuale titolare del credito di XXXXXXXX, elegge domicilio in Carrara (Ms), Viale XX Settembre 177/F2, presso l'Avv. XXXXXXXX. (cfr. Allegato 13 – Nota di trascrizione).

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Cfr. Allegato 16.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 80,87. Come illustrato nella tabella di cui all'Allegato 16 (a cui si rimanda integralmente) relativamente agli immobili che compongono il Lotto 21, il residuo da pagare per le annualità 2021 e 2022 è pari a 80,87 €

Millesimi di proprietà:

sub 34 11,19

sub 97 0,15

Per complessivi 11,34 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Lo scrivente precisa che una parte del resede condominiale adibita a parcheggio comune all'interno della recinzione del complesso immobiliare, insiste su un tratto del corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina" di proprietà del Demanio Idrico Statale, e che, conseguentemente, da tale occupazione derivano oneri a carico del complesso edilizio in oggetto, ovvero oneri a cui, i vari condomini del medesimo complesso, dovranno farvi fronte pro-quota secondo le relative tabelle condominiali. Ai fini di una più corretta e approfondita comprensione di quanto qui evidenziato nonché delle ulteriori possibili connesse conseguenze, si rimanda integralmente alla specifica nota prodotta al riguardo dalla Direzione



Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord (a firma del Dirigente del settore, Ing. Enzo Di Carlo), allegata alla presente (cfr. Allegato 18). La necessità che la suddetta nota venga correttamente compresa e soppesata, deriva proprio dalle ulteriori importanti evidenze che dalla stessa emergono, quali:

- L'avvenuto rilascio della autorizzazione idraulica n. 472 del 14/09/2006 da parte della Provincia di Massa Carrara, con la quale venivano assentiti, in linea idraulica, i lavori aventi ad oggetto la "rettificazione e la tombinatura" del sopra richiamato corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina";
- La mancata conclusione dell'iter concessorio delle medesime opere idrauliche di cui sopra, ovvero l'attuale occupazione senza titolo delle relative aree del Demanio Idrico;
- L'entità dell'indennità annua di occupazione delle stesse (quantificate pari a circa € 4.200,00 dalla stessa Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord, nell'ambito delle proprie preliminari valutazioni);
- La ragionevole prossima attivazione dei necessari e conseguenti provvedimenti di polizia idraulica (sanzioni e richiesta di ripristino dello stato dei luoghi) nonché il recupero delle indennità pregresse di occupazione senza titolo, queste ultime quantificate pari a circa 23.500 € (salvo interessi e sanzioni ed ulteriori verifiche sul posto);
- Ragionevole probabilità che, a seguito di ulteriori indagini/verifiche e a conclusione di apposito iter istruttorio portati avanti dal medesimo Settore, vengano richiesti/imposti interventi che riducano la lunghezza del tratto tombato con ripristino del corso d'acqua a cielo aperto, il tutto al fine di rendere compatibile i lavori di tombinatura già svolti (ovvero legittimati con la sopra richiamata autorizzazione idraulica) con le attuali norme vigenti l'uso dell'area di che trattasi di proprietà del Demanio.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Cfr. Allegato 16

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: XXXXXXX C.F. XXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **05/11/2007 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marvaso Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007, ai nn. 7589/1579; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **09/11/2007**, ai nn. **RG 13325/ RP 8255**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Soc. XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS), XXXXXXX ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 371, 729, 730, Foglio 17, particelle 1183, 101, 1192, 1185, 1181, e N.C.E.U. Foglio 16 particella 371 sub 3.

Nella nota di trascrizione viene riportato che " le unità immobiliari in oggetto sono state vendute ed acquistate a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ben noto ed accettato dalla parte acquirente, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, con tutti gli annessi, diritti, obblighi, azioni, ragioni, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti, con particolare riguardo alla servitù attiva di passaggio pedonale e carrabile, di cui all'atto a rogito di notaio carlo cardì cigoli di carrara in data 19 febbraio 1999 rep.n.24973, debitamente registrato e trascritto a massa il 23 febbraio 1999 al n.955 di formalità; atto che la parte acquirente, ha dichiarato di ben conoscere ed al quale le parti fanno pieno riferimento intendendosi qui integralmente riportato e trascritto; nonché' con la comproprietà pro-quota degli spazi ed enti di natura comune e condominiale, quali risultano determinati dalla legge."



(cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: XXXXXXX C.F. XXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **14/10/2009 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio RICCETTI GIOVANNI in Livorno (LI), in data 14/10/2009, ai nn. 16997/10539; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **16/11/2009**, ai nn. **RG 11767/RP 8183**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato il XXXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Soc. XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS), loc. La Porta ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 732 e al Foglio 17, particelle 1187, 1188 e 1189.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Nella nota di trascrizione viene riportato che *"con l'atto che qui si trascrive, alle cui pattuizioni contenute e richiamate si fa espresso riferimento, i comparenti hanno anzitutto premesso, quale parte integrante e sostanziale dell'atto medesimo:*

1) in primo luogo, i comparsi XXXXXXX e XXXXXXX hanno dichiarato, con riferimento alla normativa in materia di dichiarazioni sostitutive, ed in particolare a quanto previsto dagli articoli 46 e 47 del d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000, consapevoli delle responsabilità e delle sanzioni penali stabilite dalla legge per le false attestazioni e le mendaci dichiarazioni, espressamente dichiarano:

r) di non aver subito condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;

b) di non essere stati interdetti o inabilitati;

c) di non aver in corso procedure per nessuno di tali stati;

d) che l'area di cui in appresso non ricade nel pubblico demanio marittimo, né sussistono rispetto ad essa vincoli di carattere storico, artistico, archeologico o paesaggistico-ambientale, e che pertanto detta area non è sottoposta a tutela ai sensi del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al decreto legislativo 490 del 29 ottobre 1999, ora sostituito dal decreto legislativo 42 del 22 gennaio 2004 e successive modificazioni;

2) che l'articolo 5 bis della legge 212 del primo agosto 2003, di conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 143 del 24 giugno 2003, testualmente prevede che "le porzioni di aree appartenenti al patrimonio e al XXXXXXX, escluso il demanio marittimo, che alla data di entrata in vigore del presente decreto risultino interessate dallo sconfinamento di opere eseguite entro il 31 dicembre 2002 su fondi attigui di proprietà altrui, in forza di licenze o concessioni edilizie o altri titoli legittimanti tali opere, e comunque sia quelle divenute area di pertinenza, sia quelle interne a strumenti urbanistici vigenti, sono alienate a cura della filiale dell'Agenzia del Demanio territorialmente competente mediante vendita diretta in favore del soggetto legittimato che ne faccia richiesta";

3) che la norma in questione detta tempi e modalità inerenti alla detta procedura di regolarizzazione;

4) che lo stato è proprietario di una striscia di terreno ubicata nel comune di Montignoso (MS), e rappresentata al vigente catasto terreni del suddetto comune al foglio 16, dalla particella 732, ed al foglio 17 dalle particelle 1187, 1188 e 1189, come meglio indicato in appresso;

5) che tale area risulta pertinenza, in quanto inserita all'interno della recinzione di tale immobile, del complesso edilizio in corso di costruzione su di un'area rappresentata al vigente catasto terreni



del Comune di Montignoso al foglio 16, particelle 371 (ente urbano, di are 66 e centiare 03, senza redditi), 729 (relitto di strada, di are 01 e centiare 77, senza redditi), 730 (relitto di strada, di are 01 e centiare 82, senza redditi), ed al foglio 17, particelle 101 (incolto produttivo di classe unica, di are 04 e centiare 37, reddito dominicale euro 0,07 e reddito agrario euro 0,02), 1181 (pascolo di classe unica, di are 02 e centiare 11, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,03), 1183 (pascolo di classe unica, di are 02 e centiare 84, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,04), 1185 (pascolo di classe unica, di are 01 e centiare 57, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,02), e 1192 (incolto produttivo di classe unica, di are 03 e centiare 57, reddito dominicale euro 0,06 e reddito agrario euro 0,02), in forza del permesso di costruire numero 2433 rilasciato dal Comune di Montignoso in data 22 settembre 2005, a seguito di richiesta del 21 novembre 2003 n.12313, pratica edilizia 7533, delle sua variante presentata il 27 gennaio 2005, protocollo generale 1308/314, pratica edilizia 8003, dell'ulteriore variante in data 30 luglio 2008 permesso di costruire numero 2665, a seguito richiesta del 27 novembre 2007 numero 17279, pratica edilizia 9145, e della proroga rilasciata dal comune di Montignoso in data 24 dicembre 2008, a seguito di richiesta del 16 settembre 2003 numero 12830;

6) che l'area ricade in "zona territoriale omogenea d" ai sensi del decreto ministeriale 1444/1968.

7) che il "XXXXXX" con sede in Montignoso e distinto dal codice fiscale XXXXXXXX, con istanza datata 23 luglio 2007, pervenuta all' ufficio di Livorno in pari data ed ivi protocollata al numero 13808, ha presentata istanza di acquisizione, ai sensi della normativa sopra richiamata, dell'area di cui sopra;

8) che con atto ricevuto il 5 novembre 2007 dal Notaio Marco Marvaso di Serravezza, repertorio 7589, raccolta 1579, registrato a Pietrasanta l'8 seguente al numero 1826/1t e trascritto a massa il 9 novembre 2005 al numero 8255, detto consorzio ha ceduto l'area interessata di cui sopra alla qui costituita società a responsabilità limitata "XXXXXX", la quale il 5 giugno 2009 ha presentato richiesta di subentro all'acquisto della ridetta area di cui sopra, ai sensi del già citato e sopra riportato articolo 5 bis, allegando la documentazione costituita dalla titolarità dell'opera (atto di compravendita in copia, denuncia di successione ecc...), e dalla citata concessione edilizia;

9) che la Provincia di Massa Carrara - area governo del territorio - servizio difesa del suolo - U. O.O. idraulica, con nota protocollo 19754 del 12 luglio 2008 ha confermato il parere favorevole di competenza alla sdemanializzazione dell'area di cui sopra al punto 4) ed oggetto del presente atto, comunicato con nota protocollo del 19574 del 12 luglio 2008, non riscontrando problematiche riguardanti all'equilibrio geostatico e geomorfologici, nÈ ritenendo che i terreni interessati siano coinvolti da particolari aspetti naturalistici o ambientali;

10) che sono stati regolarizzati da parte della costituita società a responsabilità limitata "XXXXXX" i pagamenti pregressi attinenti all'occupazione dell'area per un periodo di anni cinque, nei confronti della Provincia Di Massa Carrara;

11) che la sede di Livorno della filiale toscana e umbra dell'AGENZIA DEL DEMANIO, verificati la sussistenza dei requisiti e il corretto assolvimento da parte della società acquirente in relazione agli adempimenti richiesti, ha ritenuto di poter procedere alla stipula dell'atto che qui si trascrive. ciò premesso ed approvato, l'Agenzia del Demanio, in nome e per conto del ministero dell'economia e delle finanze ha dichiarato di cedere, vendere e trasferire alla qui costituita Società a Responsabilità limitata "XXXXXX" che come sopra rappresentata ha accettato di acquistare, una striscia di terreno posto in comune di Montignoso, località porta, esteso complessivamente circa metri quadri 506, o quanti essi siano perché' venduto a corpo e non a misura, e rappresentato coi relativi numeri di particella negli estratti telematici della mappa catastale che i comparenti hanno esaminato ed approvato, e che si sono allegati all'atto in oggetto sotto le lettere "a" e "b" per formarne parte integrante e sostanziale. i relativi dati catastali, dettagliatamente contenuti nel corpo dell'atto in oggetto, cui pertanto anche a questi fini si fa espresso rinvio, sono anche sinteticamente riportati al quadro b della presente nota di trascrizione. le parti hanno dichiarato che il prezzo, determinato in euro 23.276, è stato interamente soddisfatto con le modalità evidenziate in atto; conseguentemente, la parte venditrice ne ha rilasciato ampia quietanza, ha dichiarato di nulla più avere da pretendere per questa vendita, ed ha rinunciato all'iscrizione della relativa ipoteca legale. il rappresentante dell'ente venditore ha dichiarato che detto importo è stato imputato al capitolo 4003 (codice tributo 849t) dello stato di previsione dell'entrata per l'anno finanziario 2009. l'Agenzia del Demanio ha dichiarato che il bene immobile oggetto della presente compravendita è libero da pesi, vincoli,



ipoteche e privilegi. salvo quanto previsto in atto, gli effetti giuridici del contratto decorrono da oggi ed inoltre tutte le imposte, nonché i tributi di qualsiasi specie o natura afferenti l'immobile compravenduto sono passati dalla data di stipula a carico della parte acquirente. l'Agenzia del Demanio, come sopra rappresentata dal Geometra XXXXXX, in adempimento a quanto disposto dall'art. 30 del D.P.R 380 del 6 giugno 2001, ha allegato all'atto in oggetto sotto la lettera "c" il certificato di destinazione urbanistica riguardante il terreno compravenduto, rilasciato dal comune di Montignoso in data 9 luglio 2009, ed ha dichiarato che da tale data a quella di stipula non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici. le spese dell'atto in oggetto e consequenziali sono a carico della parte acquirente. ad ogni effetto, le parti hanno eletto il proprio domicilio rispettivamente: l'Agenzia del Demanio presso la sede di Firenze della filiale toscana e umbria, in via laura n.64; e la parte acquirente presso la propria sede in Montignoso, Via Vecchia Romana est n.66."

(cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

N.d.R. Il XXXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXXX risulta titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, degli immobili sopra descritti e censiti al Foglio 16 particella 732 e Foglio 17, particelle 1187, 1188 e 1189, fin dal 27/03/1972

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 28/12/1999 al 16/05/2002.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio MARTINELLI ROBERTO in Altopascio (LU), in data 28/12/1999, ai nn. 109743; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **10/01/2000**, ai nn. **RG 165/RP 141.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXX. con sede in BRESCIA (BS) C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in fregio alla XXXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 16, particelle 371 sub 1 graffata alle particelle 372 sub 1 e 598, particella 371 sub 2, 372 sub 2, e N.C.T. Foglio 12 particella 82, 83, 95, 138, Foglio 16 particelle 350 e 351, Foglio 17 particelle 100, 104, 196, 567e 197.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 16/05/2002 al 16/05/2002.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino in Massa, in data 16/05/2002, ai nn. 12622; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **24/05/2002**, ai nn. **RG 5105/RP 3662.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la XXXXXX con sede in Massa (MS), C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato in XXXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.T. Foglio 16 particella 101.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957 (derivante dal mappale 101), 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 16/05/2002 al 05/11/2007.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino in Massa, in data



16/05/2002, ai nn. 12626; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **24/05/2002**, ai nn. **RG 3664/RP 5107**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in XXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 16, particelle 371 sub 2, 372 sub 2, 371 sub 1 graffato alla particella 372 sub 1 e 598, e nel N.C.T. Foglio 16 particella 371, 372, 598, 549, 350, 351, 983, 985, 101, 82, 83, 138 e 271.

Nella nota di trascrizione viene riportato che *"quanto venduto viene trasmesso nello stato di fatto in cui si trova, con le inerenti servitù attive e passive, accessioni e pertinenze e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza che il consorzio acquirente ha dichiarato di ben conoscere, con particolare riferimento alla servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita a favore della particella 598 del foglio 16 ed a carico dell'area confinante di proprietà della società" XXXXXX "contraddistinta dalla particella 33 del foglio 12 e da esercitarsi su di una striscia di terreno larga quattro metri che corre lungo tutto il confine con la strada comunale, a partire dall'incrocio con l'altro ramo di strada comunale che si dirige verso mare e fino al ponte sul canale, con atto a rogito del dott. Carlo Cardi Cigoli, Notaio in Carrara, del 19 febbraio 1999, rep. N. 24973/6357, reg.to a Carrara il giorno 8 marzo 1999 al n. 196 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara il 23 febbraio 1999 al n. 955 di formalità"*. (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730 (da cui deriva il mappale 703), 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 18/06/2003 al 05/11/2007**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Comune di Montignoso, in data 18/06/2003, ai nn. 2657; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **18/07/2003**, ai nn. **RG 7461/RP 5066**.

Note: In forza dell'atto pubblico amministrativo sopra menzionato il XXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato nel Comune di Montignoso (MS), ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 703.

N.d.R." *La proprietà è pervenuta al Comune da tempo immemorabile*" (cfr. All. 14 - Atti di provenienza). Nella certificazione notarile viene specificato che *"Il Comune di Montignoso era proprietario del bene dal 27-03-1972"*. Cfr. All. 10 - Certificazione notarile).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730 (da cui deriva il mappale 703), 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

7. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICHE RELATIVE A TUTTI I LOTTI (DA 1 A 23)

Numero pratica: 1) **Permesso di Costruire n 2433 del 22-09-2005 Pratica Ed. n.8003**

Intestazione: XXXXXX (C.F. XXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella + altre ditte

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di edifici misti ad USO direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 4TR)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/11/2003 al n. di prot. 12313

Rilascio in data 22/09/2005 al n. di prot. 2433



Abitabilità/agibilità in data 08/11/2010 al n. di prot. 18021

NOTE: Rilasciato a seguito di domanda presentata in data 21 novembre 2003, prot. gen. n° 12313, pratica edile n° 7533, e la successiva variante presentata in data 27 gennaio 2005, prot. gen. n° 1308/314 int., pratica edile n° 8003, dalla XXXXXXX (C.F. XXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, per la "realizzazione di edifici misti ad USO direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)", da realizzarsi su immobile distinto in catasto al fg. 12 mappali n. 82, 83, 138 e 271 (ex mappale n. 95), fg. 16 mappali n. 349, 350, 351, 371, 372, 598 e 703, fg. 17 mappali n. 101, 983 e 985, situato in XXXXXXX, secondo il progetto costituito da n. 52 tavole redatto dall'Ing. XXXXXX), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al XXXXXX, e dal Geom. XXXXXX (C.F. XXXXXX), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° XXXXXX.

L'intervento riguardava le opere relative alla demolizione dei fabbricati esistenti meno uno, movimenti di terra, realizzazione di viabilità interna, muri di sostegno, area a verde pubblico (in accordo con il P.O.C. approvato), nonché la realizzazione di n. 8 fabbricati ad uso produttivo e n. 3 ad uso commerciale – direzionale.

Con particolare riferimento al compendio pignorato esso fa parte del "lotto 10" consistente in tre corpi di fabbrica e precisamente corpo "A", "B" e "C", composto da complessive 16 (sedici) unità immobiliari ad uso commerciale al piano terreno sulla XXXXXXX, numero 40 (quaranta) unità ad uso direzionale al piano primo e sottotetto, e numero 99 (novantanove) posti auto al piano seminterrato. A detto titolo edilizio ha fatto seguito la variante in corso d'opera n. 2665 rilasciata dal Comune di Montignoso in data 30 luglio 2008 di seguito meglio descritta.

Numero pratica: 2) Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 Pratica Ed. n. 9145

Intestazione: Sig. XXXXXX, residente in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, in qualità di Presidente della XXXXXX (C.F. XXXXXXX)

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005

Per lavori: "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005 per opere eseguite in difformità al P. di C. n° 2433 del 22 settembre 2005 e per la variante in c.o. al medesimo P. di C., relativo alla realizzazione di edifici misti ad uso direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)"

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 27/10/2007 al n. di prot. 17279/2753

NOTE: domanda presentata in data 27 novembre 2007, prot. gen. n° 17279/2753 int., e successive integrazioni, dal Sig. XXXXXX, residente in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, in qualità di Presidente della XXXXXX (C.F. XXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, per "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005 per opere eseguite in difformità al P. di C. n° 2433 del 22 settembre 2005 e per la variante in c.o. al medesimo P. di C., relativo alla realizzazione di edifici misti ad uso direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)", da realizzarsi in XXXXXXX, su immobile distinto in catasto al fg. 12 mappali n. 320, 322, 323, 324, 325, 309 e 313, fg. 16 mappali n° 598, 860, 831, 832, 858, 859, 871 sub 2, 834, 861, 862, 863, 836, 838, 839, 840, 841, 842, 844, 845, 846, 864, 865, 866, 850, 867, 852, 851, 868, 869, 870, 371, 729, 730, 810, 887 e 888, fg. 17 mappali n. 101, 1181, 1183, 1184, 1185, 1192 e 1194, ricadente in zona R7 ai sensi del vigente R.U., secondo il progetto redatto dall'Ing. XXXXXX), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al XXXXXX, e dal Geom. XXXXXX (C.F. XXXXXXX), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° XXXXXX

Numero pratica: 2.1) Variante finale del 11-12-09 Prot. 21982

Intestazione: //

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/12/2009 al n. di prot. 21982

Relativamente a detta pratica lo scrivente non ha reperito alcun documento specifico nell'ambito della documentazione visionata presso gli archivi comunali. Si rileva però che la stessa risulta citata ESCLUSIVAMENTE nelle tavole grafiche relative alla Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010



Numero pratica: 3) **Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010**

Intestazione: XXXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I. XXXXXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ultimazione opere esterne e modifica opere interne da realizzarsi in Via XXXXXXX, su Immobile così censito in Catasto Foglio 16 mappale 967

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/09/2010 al n. di prot. 15123

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2010 al n. di prot. 18021

NOTE:

Domanda presentata con Prot. 15123 del 15/09/2010 da XXXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I. XXXXXX riguardante la Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010, relativa alla realizzazione dei seguenti lavori: ultimazione opere esterne e modifica opere interne da realizzarsi in Via XXXXXXX, su Immobile così censito in Catasto Foglio 16 mappale 967.

Relativamente a detta pratica si precisa quanto segue:

- Con comunicazione dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montignoso Prot. 168 del 03-11-2010 la stessa veniva ritenuta completa a seguito dell'esame istruttorio;
- Con pratica n. Prot. 18021 del 8-11-2010 veniva presentata Certificazione di Agibilità relativa ai beni di cui ai subalterni dal 2 al 134 e dal 134 al 138 autorizzati con P.d.C n. 2433 del 22/09/2005, PdC 2665 del 30/07/2008 rilasciate a XXXXXX + altri e DIA n. del 15/09/2010 rilasciata a XXXXXXX;

Di seguito si elencano ulteriori autorizzazioni che hanno interessato i beni staggiti, non visionate direttamente dallo scrivente CTU ma citate in atti di compravendita che hanno interessato immobili ubicati nello stesso compendio edilizio (N.d.R. LOTTO 10)

- Certificato di collaudo Prot. 18021 del 08-11-2010
- Certificato di Prevenzione Incendi prot.0001788 in data 12 febbraio 2010 dal Ministero dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Massa Carrara per l'autorimessa è stato rilasciato (citato nell'atto di compravendita Notaio Meucci del 22/09/2011 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8501);

Inoltre relativamente alle unità immobiliari attualmente demolite ma originariamente sovrastanti l'area del comparto 47R (una cui porzione risulta occupata dall'intero fabbricato censito con il mapp.967 ove risultano ubicati i beni staggiti), lo scrivente precisa che:

- l'opera di costruzione risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;
- per le opere di ampliamento di quanto originariamente esistente sono state rilasciate dal Comune di Montignoso i seguenti titoli: Concessione Edilizia n.142 in data 8 agosto 1979 e successiva variante in corso d'opera n.198 in data 10 luglio 1980;
- per le opere eseguite in difformità rispetto alle concessioni sopra citate è stata rilasciata dal Comune di Montignoso Concessione Edilizia in sanatoria n.1282 in data 16 gennaio 1997;
- le opere di demolizione parziale sono state eseguite in forza di D.I.A. presentate al Comune di Montignoso in data 21 aprile 2000 n.5940, in data 16 luglio 2003 n.7386 ed in data 27 novembre 2003 n.7534;
- le opere di scavo e movimento terra sono state eseguite in forza di D.I.A. presentata al Comune di Montignoso in data 2 agosto 2005 n.8212.
(cfr. - Atto di compravendita Marvasio RP 5225-2011- rep 9763 - sub 140 mapp. 967)

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Si rileva la conformità edilizia del subalterno 97.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: relativamente al sub 34, pur risultando una generale corrispondenza fra gli ingombri plano-altimetrici dell'immobile e la documentazione a corredo dell'ultimo titolo autorizzativo ovvero la Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010, sono state individuate modeste difformità verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso ai beni oggetto della presente procedura.

Regolarizzabili mediante: Rimessa in pristino dei luoghi



Descrizione delle opere da sanare: Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato alla presente valutazione) e le planimetrie allegato al titolo sopracitato (sub 34 – ufficio) si evidenzia la seguente difformità:

- relativamente al sub 34 (ufficio), a piano sottotetto si rileva la mancata realizzazione della parete a chiusura del volume ricavato in corrispondenza del sottostante “vuoto” sulla scala condominiale – lato Sud-Est.

Intervento di rimessa in pristino: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Note: Relativamente alla difformità rilevata nel livello sottotetto, al fine di ricostituire l'originaria superficie autorizzata di tale locale, si propone la messa in pristino della configurazione originariamente autorizzata, mediante la realizzazione di nuova parete di tamponamento in cartongesso.

Note sulla conformità edilizia: **Il Lotto 21 è formato da un immobile che non risulta conforme dal punto di vista edilizio (sub 34).**

Note generali sulla conformità: L'immobile in cui risulta ubicato il compendio immobiliare staggito, è stato realizzato in forza dei titoli edilizi rilasciati (Permesso di Costruire n. 2433 del 22-09-2005, successiva Variante di cui al Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 e D.I.A. n. 10283 del 15-09-2010). Tuttavia, lo scrivente CTU ritiene precipuo evidenziare che dal CDU n. 325/6.2 rilasciato in data 09/01/2023, si rileva l'esistenza sull'immobile del vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/04 art. 142, com. 1 lett. c) – ex L. 431/85 - Area di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua, ma che, di contro, nessuna Autorizzazione Paesaggistica risulta rilasciata per il medesimo immobile nel suo complesso (ivi comprese, dunque, le porzioni dello stesso oggetto della presente Procedura esecutiva). Al riguardo, perciò, lo scrivente CTU non può che sottolineare come l'intero compendio immobiliare realizzato con i titoli edilizi di cui sopra, risulti carente di Autorizzazione Paesaggistica, e come, conseguentemente, allo stato attuale delle cose e della normativa vigente, per gli immobili oggetto della presente Procedura non possano che ipotizzarsi assentibili unicamente gli interventi edilizi che, appunto, non abbiano rilevanza paesaggistica. Fra questi ultimi, in generale, vi ricadono gli interventi relativi ad opere interne, e, più specificatamente, quelli elencati nell'allegato A del D.P.R. n. 31 del 2017 (“INTERVENTI ED OPERE IN AREE VINCOLATE ESCLUSI DALL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA”) a cui si rimanda integralmente per le più opportune valutazioni.

Sul punto, infine, merita anche evidenziare come detta problematica risulti ben nota ai funzionari dei competenti Uffici del Comune di Montignoso (Ente, si ricorda, che ha rilasciato sia i sopracitati titoli edilizi che l'agibilità per l'intero compendio realizzato), e come la stessa abbia ragionevolmente trovato origine dall'errata cartografia ufficiale, utilizzabile ed utilizzata (anche dallo stesso Comune di Montignoso) all'epoca del proposto intervento. Detta cartografia, infatti, non rappresentava in sé stessa (erroneamente) la fascia di rispetto del vincolo Galasso attorno al limitrofo Fosso Ginese (cfr. Allegato 7.3). Circonstanza quest'ultima che, a personale parere dello scrivente, sta alla base sia degli avviati tentativi promossi dallo stesso Comune di Montignoso nei confronti degli altri Enti sovraordinati per “risolvere” tale criticità (verbalmente riferiti allo scrivente CTU in sede dei vari incontri resisi necessari), che delle già avvenute vendite di altri immobili facenti parte del medesimo compendio immobiliare, per quanto non oggetto della presente Procedura esecutiva.

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano Strutturale approvato con Delibera del C.C. n. 3 del 5/2/2019 e successiva Delibera del C.C. 26 del 09/06/2021; Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del C.C. n. 65 del 29/07/1999 e
Zona omogenea:	Zona D: Zone a destinazione mista industriale/commerciale



Norme tecniche di attuazione:	Comparto 47R
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Piano Operativo adottato con Delibera del C.C. n. 32 del 07/08/2020 e modificato a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni avvenuta con Delibera del C.C. n. 27 del 09/06/2021 e successiva Deli
Zona omogenea:	D2 (Zona Omogenea D)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 "Tessuto produttivo a destinazione mista - D2 (Zona Omogenea D)"
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	Stipulata il 08/09/2005 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 1859 trascritta il 06/10/2005 R.P. 6737/R.G. 10805
Obblighi derivanti:	cfr. paragrafo 4
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Cfr. CDU n. 325/6.2 rilasciato in data 09/01/2023

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Gli immobili che compongono il LOTTO 21 risultano conformi dal punto di vista urbanistico.

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **Immobili mapp. 967 subalterni 34 e 97**

Il Lotto 21 in esame è ubicato nel blocco "C" posto a levante del compendio ed è costituito da un'unità immobiliare posta a piano primo censita con il sub 34, e un posto auto ubicato nell'autorimessa interrata. L'immobile a piano primo, a cui si accede da piano terra tramite il vano scala e disimpegno condominiale, è composto da ingresso, due locali ad uso ufficio, un servizio igienico (con wc e bidet) dotato di antibagno (con lavabo e scaldabagno) e un terrazzo in cui risulta collocata la pompa di calore per la climatizzazione degli ambienti. Una scala a chiocciola autoportante (con struttura in elementi metallici e lignei) consente di raggiungere il sottotetto costituito da un unico locale indiviso, dotato di lucernario e finestre scorrevoli poste sul lato con altezza inferiore (Sud-Ovest) e, analogamente al piano inferiore, provvisto di splitter interni per la climatizzazione del locale.

Il posto auto censito con il subalterno 97 (individuato sul posto con il numero 71) è dotato di archetto anti sosta, e risulta ubicato nell'autorimessa interrata (dotata di pavimento in cls "elicotterato") accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "C", censito con il sub 138 (BCNC). Si precisa inoltre che nel LOTTO si intende ricompresa altresì una quota di comproprietà sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni, quali per legge, uso, destinazione e regolamento di condominio.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **141,60**



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
---	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Note	Certificato di Prevenzione Incendi prot.0001788 rilasciato in data 12 febbraio 2010 dal Ministero dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Massa Carrara relativamente all'autorimessa (citato nell'atto di compravendita Notaio Meucci del 22/09/2011 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8501)

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione della consistenza degli immobili è stata effettuata stimando la loro superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico di dettaglio integrato con le planimetrie catastali e le tavole relative ai titoli edilizi rilasciati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Sub 34 - Ufficio -piano primo	superf. esterna lorda	52,50	1,00	52,50
Sub 34 - Balcone - piano primo	superf. esterna lorda	8,30	0,30	2,49
Sub 34 - Ufficio - sottotetto	superf. esterna lorda	80,80	0,50	40,40
		141,60		95,39

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: D1

Tipo di destinazione: Terziaria



Tipologia: Ufficio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Accessori

Immobili mapp. 967 subalterni 34 e

97

1. Posto auto

Identificato al n. Mapp. 967 sub 97 F. 16 N.C.E.U.

Posto al piano Seminterrato

Composto da n. 1 posti auto

Sviluppa una superficie complessiva di circa 21 mq

Destinazione urbanistica: Direzionale, commerciale

Valore a corpo: **€ 15.000,00**

Note: I posti auto censiti con i subalterni 97 (individuato sul posto con il numero 71) è dotato di archetto anti sosta, e risulta ubicato nell'autorimessa interrata (dotata di pavimento in cls "elicotterato") accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "C", censito con il sub 135 (BCNC). Si precisa che detto parcheggio pertinenziale risulta univocamente individuato sia dalla segnaletica orizzontale che dalle specifiche indicazioni numeriche apposte sul muro perimetrale. Per l'esattezza, comunque, si segnala che la linea di demarcazione tra il suddetto posto auto e la corsia di manovra (così come rilevata sui luoghi) risulta spostata verso quest'ultima di circa 30 cm (ovvero in allineamento con i pilastri presenti a tale livello interrato). Conseguentemente, la profondità del posto auto così delineato risulterebbe maggiore di circa 30 cm rispetto a quella indicata sia nella planimetria catastale che nelle tavole del progetto autorizzato con DIA n. 10283 del 15-09-2010 (quest'ultima pari a circa 7,53 m).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato degli immobili sopra descritti, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita.

La stima del "Valore complessivo intero" degli Immobili che compongono il LOTTO, è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in esame. Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché le dotazioni impiantistiche, le finiture, lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, la presenza delle relative aree di pertinenza e del garage interrato comunicante attraverso il vano scala con l'unità immobiliare posta al piano primo, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce (Periferica/COLLINA - EX CENTRO) e Microzone Catastali (n.3), e per destinazione direzionale i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Carrara;

Ufficio tecnico di Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Massa Carrara (MS);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La zona di riferimento si colloca in:

- Provincia di Massa Carrara;
- Comune di Montignoso;
- Fascia/zona: Periferica/COLLINA - EX CENTRO
- Codice di zona: D1;
- Microzona catastale n.: 3;
- Tipologia prevalente: residenziale;

Per destinazione DIREZIONALE, nel semestre 1 del 2022, si individuano per tipologia di "UFFICI", un valore di mercato minimo di €/mq 1100 e uno massimo di €/mq 1800 (valore medio €/mq 1450);

Tutti i valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato conservativo NORMALE degli immobili.

Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato per gli Immobili di cui al presente LOTTO 21 quello di seguito indicato: **€/mq 2000**;

Altre fonti di informazione: Siti internet, studi tecnici e notarili di zona.

8.3 Valutazione corpi:

Immobili mapp. 967 subalterni 34 e 97. Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 190.780,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sub 34 - Ufficio -piano primo	52,50	€ 2.000,00	€ 105.000,00
Sub 34 - Balcone -piano primo	2,49	€ 2.000,00	€ 4.980,00
Sub 34 - Ufficio - sotto-tetto	40,40	€ 2.000,00	€ 80.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 190.780,00
Valore corpo			€ 190.780,00
Valore Accessori			€ 15.000,00
Valore complessivo intero			€ 205.780,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 205.780,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Immobili mapp. 967 subalterni 34 e 97	Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto	95,39	€ 205.780,00	€ 205.780,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 30.867,00



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.000,00

Quota parte delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita - Cfr. Paragrafo 5 € 80,87

Quota parte delle indennità pregresse di occupazione senza titolo delle aree demaniali e dell'imposta regionale sulle concessioni - Cfr. Paragrafo 5 € 266,49

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

- Immobili mapp. 967 subalterni 34 e 97

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- Immobili mapp. 967 subalterni 34 e 97

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 80,87

Come illustrato nella tabella di cui all'Allegato 16 (a cui si rimanda integralmente) relativamente agli immobili che compongono il Lotto 21, il residuo da pagare per le annualità 2021 e 2022 è pari a 80,87 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 173.565,64

Arr. € 173.500,00



Lotto: 22 - mapp. 967 subalterni 35, 65 e 66

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Immobili mapp. 967 subalterni 35, 65 e 66.

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: XXXXXXXX, XXXXXXXX

Note: Ufficio disposto a piano primo e secondo (sub 35), e n. 2 posti auto pertinenziali ubicati nell'autorimessa interrata (sub. 65 e 66)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **35**, indirizzo XXXXXXXX, piano 1-2, comune Montignoso, categoria A/10, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 71 mq, rendita € 1.402,18

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Gli Immobili censiti al NCEU nel Foglio 16 mappale 967 tutti i subalterni oggetto della procedura derivano dagli immobili censiti come di seguito precisato:

Foglio 16 Particella 371 Subalterno 3 – unità soppressa a seguito della pratica di VARIAZIONE del 02/11/2010 Prot. n. MS0111620 in atti dal 02/11/2010 con causale DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE (n. 8902.1/2010) (Cfr. All. 2 visure – visura Mapp. 967 sub 12);

Foglio 16 Particella 371 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 371 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 372 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 372 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 598 unità sopresse a seguito della pratica di VARIAZIONE del 02/05/2006 Prot. n. MS0026069 in atti dal 02/05/2006 con causale DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1966.1/2006) (Cfr. All. 2 visure – visura Mapp. 371 sub 3).

Gli immobili censiti al NCEU al Foglio 16 mappale 967 tutti i subalterni oggetto della procedura sono stati costruiti sull'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 16 mappale 967.

L'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 16 mappale 967 deriva dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009.

Si precisa inoltre che:

- il terreno censito al Foglio 16 mappale 730 deriva dal mappale 703;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 957 deriva dal mappale 101 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 958 deriva dal mappale 1181 Foglio 17, ex mappale 985 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 959 deriva dal mappale 1183 Foglio 17, ex mappale 985 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 961 deriva dal mappale 1187 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 962 deriva dal mappale 1192 Foglio 17; ex mappale 983 Foglio 17, già mappale 567 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 963 deriva dal mappale 729 Foglio 16; ex particella Foglio 16b mappale 703;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 965 deriva dal mappale 960 Foglio 16, ex mappale 1185 Foglio 17;
- Il mappale 371 del Foglio 16 deriva dal frazionamento e fusione dell'originario mappale 371 e dei mappali 823 (già 731/a), 372, 812 (già 598/n), 819 (già 349/c) 822(già 351/c) in forza di frazionamento approvato in data 22/09/2005, protocollo n. MS0048923;



- i mappali 729, 730 e 731 del Foglio 16 derivano dal mappale 703, in forza di frazionamento in data 4/08/2005 n. 44121.1/2005, in atti dal 4/05/2005, prot. n. MS0044121;
- i mappali 1181, 1183 e 1185 del Foglio 17 derivano dal mappale 985 in forza di frazionamento in data 4/08/2005 n. 44130.1/2005 in atti dal 4/08/2005, prot. MS0044130;
- Il mappale 1192 del Foglio 17 deriva dal mappale 983 in forza del frazionamento in data 19/09/2005 n. 52949.1/2005 in atti dal 19/09/2005 prot. n. 52949.1/2005 in atti dal 19/09/2005 prot. n. MS0052949. (Cfr. All. 10 – Certificazione notarile).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest sub 36 (immobile altra proprietà), lati Nord-Est corridoio censito al sub 138 (Bene Comune Non Censibile ai sub da 22 e 36), lato e Sud-Est (immobile stessa proprietà, LOTTO 21) e lato Sud-Ovest aria su corte comune.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **65**, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 38,84

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest, sub 64 (posto auto stessa proprietà, LOTTO 4), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 66 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 22) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **66**, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie 15 mq, rendita € 36,41

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest, sub 65 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 22), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 67 (posto auto stessa proprietà, LOTTO 20) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Note sulla conformità catastale: Gli immobili che compongono il LOTTO 22 risultano conformi catastalmente. I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare pignorato si colloca nell'area denominata ex Tassara (dalla denominazione della Cava dismessa dalla quale si estraeva materiale inerte per edilizia), in quella striscia di territorio racchiusa tra la Strada Statale S1 Aurelia a Sud-Ovest, la fascia collinare a Nord-Est e l'alveo del Fosso Ginese, che lambisce l'area lungo il suo perimetro Nord Ovest e Sud Ovest (parallelamente alla viabilità pubblica). I beni staggiti fanno parte del comparto edificatorio denominato "47R" a destinazione mista produttiva, espositiva, commerciale – direzionale e costituiscono la quasi totalità del Lotto n. 10 (di cui al P.O.C. approvato in data 23/07/2003 con delibera n. 201 e successiva variante) realizzato nell'ambito dell'intervento edilizio autorizzato con P.d.C. n 2433 del 22/09/2005. Il compendio staggito, a destinazione commerciale e direzionale, è collocato in fregio alla viabilità pubblica ed è composto da tre corpi di fabbrica denominati A, B e C sviluppati su



quattro livelli di cui tre fuori terra, con un'ampia corte comune caratterizzata da aree a parcheggio realizzate con blocchetti in cls prefabbricati marciapiedi e scale pavimentati in klinker che consentono l'accesso al fabbricato. A piano terra, rialzato di circa 0.90 m rispetto al piano di campagna, si collocano i beni a destinazione commerciale (attualmente sono individuabili n. 5 attività), al piano superiore si sviluppano gli uffici e a quello interrato è presente l'autorimessa, realizzata ai sensi della L. 122 del 1989 come meglio di seguito descritto. Il blocco C (posto ad Est) è composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 15 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dalle pertinenze esterne, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari ognuna dotata di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. Il blocco B centrale è il più piccolo ed è anch'esso composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 8 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Analogamente al blocco C ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dal marciapiede perimetrale al fabbricato, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l'accesso alle singole unità immobiliari dotate di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. Il blocco A, posto nell'estremità Ovest presenta caratteristiche distributive e dimensionali analoghe a quelle del blocco C (ad esso speculare). Anch'esso a piano terra è caratterizzato da locali a destinazione commerciale mentre a piano primo, al quale si accede mediante atrio comune con relativo vano scala e ascensore, le previste unità immobiliari destinate ad ufficio autorizzate e raggiungibili mediante disimpegno di collegamento, ad oggi risultano ancora allo stato grezzo. Le stesse risultano infatti ancora carenti di finiture ed impianti tanto da non consentirne l'acatastamento definitivo. Ad oggi risultano presenti esclusivamente le pareti di separazione tra le singole unità e quelle che, al loro interno, definiscono i servizi igienici. Mancando anche le scale di collegamento ai rispettivi sottotetti gli stessi, attualmente non risultano accessibili.

Ogni unità immobiliare finita risulta indipendente sia dal punto di vista funzionale che impiantistico, infatti ognuna di esse risulta dotata di autonomo impianto di climatizzazione con pompa di calore elettrica. Dai tre vani scala si può raggiungere direttamente l'autorimessa interrata che si sviluppa sotto il sedime del fabbricato e del marciapiede rialzato di pertinenza e che risulta composta da n. 95 posti auto (87 dei quali compresi tra gli immobili staggiti) raggiungibili da una corsia di manovra larga circa 7 m e a cui si accede tramite due rampe carrabili poste sui 2 lati corti opposti del fabbricato e che consentono di raggiungere l'area di manovra comune esterna, posta al livello superiore (quota strada). Attualmente i varchi di accesso a tale livello risultano sbarrati da pannelli in legno e pertanto sono inutilizzabili.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Marina di Massa, Carrara, Forte dei Marmi, Pietrasanta.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, litorale marino, cave di marmo, colline del Candia.

Attrazioni storiche: Centri storici di Carrara e Massa, Museo civico del Marmo a Carrara, castello Malaspina a Massa, castello Aghinolfi di Montignoso.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A12 - Svincolo Autostradale Massa 10 km,
Linea ferroviaria con stazione Massa centro 4 km,
Trasporto pubblico linea bus 0 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero



Note: Durante il primo accesso agli immobili, avvenuto in data 13/02/2020 alla presenza del Custode Giudiziario Dott. Roberto SERAFINI, il Dott. XXXXXXX amministratore della Società .XXXXXXX, residente in Massa (MS) Via XXXXXX n. 8 con C.F. XXXXXXX ha dichiarato e sottoscritto nel relativo verbale che: "alcuni immobili risultano locati a terzi e l'amministratore Dott. XXXXXXX dichiara che fornirà copia di tutti i contratti locativi. Lo stesso amministratore sottolinea che la maggior parte delle unità risultano libere e non locate." Lo scrivente C.T.U. ritiene utile precisare che, a seguito di formale richiesta presentata con Prot. 602 del 05-01-2023 presso l'Agenzia delle Entrate, con cui si richiedeva l'esistenza di contratti di affitto sui beni oggetto della presente procedura, lo stesso Ente con comunicazione ricevuta il 10/02/2023 a mezzo P.E.C. precisava che relativamente ai beni che costituiscono il presente Lotto 23 non risultavano contratti di locazione registrati. Ciò premesso, lo scrivente può affermare che i beni che costituiscono il Lotto 22, ovvero i subalterni 35, 65 e 66, risultano liberi e lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo dava conferma di ciò, precisando inoltre che gli oggetti e arredi presenti nel locale non risultano oggetto di pignoramento. (cfr. Allegati 4 e 11)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 08/05/2008 ai nn. 7948/1803;

Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 23/05/2008 ai nn. **R.G.5500/R.P.3632**;

La sopradescritta formalità ovvero ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato il 08-05-2008 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 23-05-2008 R.P. 3632/R.G. 5500 sui beni di seguito elencati ubicati in Via XXXXXXX e censiti nel N.C.E.U.:

Unità negoziale 1

- 1) F. 16, mapp. 598 sub 2, fabbricato;

Unità negoziale 2

- 1) F. 16, mapp. 860 fabbricato in corso di costruzione;
- 2) F. 16, mapp. 831, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 3) F. 16, mapp. 832, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 4) F. 16, mapp. 858, sub 1, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 5) F. 16, mapp. 858, sub 2, mapp. 859, sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 6) F. 16, mapp. 862, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 7) F. 16, mapp. 836, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 8) F. 16, mapp. 840, sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 9) F. 16, mapp. 841, sub 1, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 10) F. 16, mapp. 888, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 11) F. 16, mapp. 844, EU - ENTE URBANO, consistenza //



- 12) F. 12, mapp. 325, F16 mapp. 868, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 13) F. 12, mapp. 324, F16 mapp. 865, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 14) F. 12, mapp. 322, F. 12, mapp. 323, F16 mapp. 864, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 15) N.C.T. F. 12, mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare

Unità negoziale 3

- 1) F. 16, mapp. 871 sub 2 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 4

- 1) F. 16, mapp. 845, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 846, EU - ENTE URBANO, consistenza //;

Unità negoziale 5

- 1) F. 16, mapp. 852, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 851, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 870 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 4) N.C.T. F. 12, mapp. 320, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare

Unità negoziale 6

- 1) F. 16, mapp. 371 SUB 3, FABBRICATO, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 729, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 77 are;
- 4) N.C.T. F. 16, mapp. 730, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 82 are;
- 5) N.C.T. F. 17, mapp. 1183, TERRENO, consistenza 2 ettari 84 are;
- 6) N.C.T. F. 17, mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 ettari 37 are;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 8) N.C.T. F. 17, mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 ettari 11 are;

Unità negoziale 7

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 839 sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 842, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 887, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 8

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 834, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 861, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 9

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 866, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 850, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 10

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 863, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 838, EU - ENTE URBANO, consistenza//;

Unità negoziale 11

- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 869, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 relativamente alle unità negoziali n. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, e per l'intero diritto di proprietà superficiaria 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 3, contro i seguenti soggetti:

Soggetto n. 1: XXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;



Soggetto n. 2: XXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;
 Soggetto n. 3: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;
 Soggetto n. 4: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX - Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
 - Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3;
 Soggetto n. 5: XXXXXXX. Sede CARRARA (MS) Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 10 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;
 Soggetto n. 6: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2;
 Soggetto n. 7: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX
 - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 -
 Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 -
 Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA Per la quota di 1/1
 - Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/3 -
 Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2.
 Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 09/05/2008 ai nn. 7948/1803; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 30/06/2008 ai nn. **R.G.6974/R.P.4612**;
 La sopradescritta formalità ovvero ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato il 09-05-2008 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 23-05-2008 R.P. 3632/R.G. 5500 (sui medesimi beni e soggetti a favore e contro) *“a rettifica della precedente nota di trascrizione (ovvero del 23/05/2008 - Registro Particolare 3632 Registro Generale 5500) nella quale è stata erroneamente indicata la data (n.d.r. 08-05-2008 anziché la data corretta 09-05-2008) dell'atto cui si riferisce il numero di repertorio, fermi ed integri rimanendo tutti gli altri patti e condizioni contenuti nell'atto in oggetto”*. (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

- Descrizione onere: 1 - CONVENZIONE EDILIZIA; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 08/09/2005 ai nn. 1859; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 06/10/2005 ai nn. **R.G.10805/R.P.6737**;

La sopradescritta formalità ovvero CONVENZIONE EDILIZIA stipulata il 08/09/2005 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 1859 risulta trascritta il 06/10/2005 R.P. 6737/R.G. 10805 sui beni di seguito elencati ubicati in XXXXXXX internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, 372, 598/P, 349, 350, 351, 703/P, FOGLIO. 17 mappali 983, 985, 101, Foglio 12 mappali 82/P, 83/P, 138/P, a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 contro i seguenti soggetti: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: MODIFICA A CONVENZIONE;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 27/10/2009 ai nn. 8764/2344; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **26/11/2009** ai nn. **RG 12170/RP 8435**;

La sopradescritta formalità ovvero MODIFICA A CONVENZIONE stipulato il 27-10-2009 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 26-11-2009 R.P. 8435/R.G. 12170 sui beni di seguito elencati ubicati in XXXXXXX internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.E.U.:



Unità negoziale 1

- 1) F. 16, mapp. 844, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 888, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 840, sub 2, e, mapp. 841, sub 2, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza //;

Unità negoziale 2

- 1) F. 16, mapp. 325, F16 mapp. 867 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 3

- 1) F. 16, mapp. 813, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 814, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 815, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 4) F. 16, mapp. 816, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 5) F. 16, mapp. 826, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 6) F. 16, mapp. 598, F2 - UNITÀ COLLABENTI, consistenza //;
- 7) F. 16, mapp. 832, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 8) F. 16, mapp. 867 sub 1, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 9) F. 16, mapp. 858 sub 2, e mapp. 858 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 10) F. 16, mapp. 810, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 11) F. 16, mapp. 865, sub 1, e f. 12 mapp. 324, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 12) N.C.T. F17, mapp. 1184, TERRENO, consistenza 1 are 9 centiare;
- 13) N.C.T. F12, mapp. 304, TERRENO, consistenza 50 centiare;
- 14) N.C.T. F12, mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare;

Unità negoziale 4

- 1) F. 16, mapp. 845, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 846, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 5

- 1) F. 16, mapp. 371 sub 3, F2 - UNITÀ COLLABENTI, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 729, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 77 are;
- 4) N.C.T. F. 16, mapp. 730, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 82 are;
- 5) N.C.T. F. 17, mapp. 1183, TERRENO, consistenza 2 ettari 84 are;
- 6) N.C.T. F. 17, mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 ettari 37 are;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 8) N.C.T. F. 17, mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 ettari 11 are;

Unità negoziale 6

- 1) F. 16, mapp. 869, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 7

- 1) F. 16, mapp. 851, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 852, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 870, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 4) F. 17, mapp. 1194, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare;
- 5) F. 12, mapp. 320, TERRENO, consistenza 6 are 66 centiare

Unità negoziale 8

- 1) F. 16, mapp. 860, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 858, sub 1, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 831, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 9

- 1) F. 16, mapp. 871 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza //;



Unità negoziale 10

- 1) F. 16, mapp. 834, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 861 sub 1, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 861 sub 9, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2,5 vani;
- 4) F. 16, mapp. 861 sub 10, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 5) F. 16, mapp. 861 sub 11, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 6) F. 16, mapp. 861 sub 12, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 4 vani;
- 7) F. 16, mapp. 861 sub 13, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 4 vani;
- 8) F. 16, mapp. 861 sub 14, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 9) F. 16, mapp. 861 sub 15, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 10) F. 16, mapp. 861 sub 16, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2,5 vani;

Unità negoziale 11

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 19, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 12

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 21, C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 18 mq;
- 2) F. 16, mapp. 861 sub 22, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 154 mq;
- 3) F. 16, mapp. 861 sub 23, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 13

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 20, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 18 mq;

Unità negoziale 14

- 2) F. 16, mapp. 861 sub 18, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 18 mq;

Unità negoziale 15

- 1) F. 16, mapp. 862, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 836, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 16

- 1) F. 16, mapp. 863, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 838, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 17

- 1) F. 16, mapp. 842, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 887, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 839, sub 2, e, mapp. 841, sub 2, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza //;

Unità negoziale 18

- 1) F. 16, mapp. 850, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 866 sub 2 C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 30 mq //;
- 3) F. 16, mapp. 866 sub 3 D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 158 mq //;
- 4) F. 16, mapp. 866 sub 2, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 158 mq //;

Unità negoziale 19

- 1) F. 16, mapp. 866 sub 4, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 20

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 4 D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 861 sub 17, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 30 mq //;

Unità negoziale 21

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 6, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 22

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 6, E - ENTE COMUNE, consistenza //;



Unità negoziale 23

- 1) F. 12, mapp. 322 e 323, F. 16, mapp. 864, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza;
- 2) F. 16, mapp. 868, F. 12, mapp. 325, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 relativamente alle unità negoziali n. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 2, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 23, 1, 11, 19, 21 e 22, e per l'intero diritto di proprietà superficaria 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 9, contro i seguenti soggetti:

Soggetto n. 7: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX:

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;

Soggetto n. 2: XXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX:

- Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 3: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2

Soggetto n. 4: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1

Soggetto n. 5: XXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.10 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n.11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;
- Relativamente all'unità negoziale n.21 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;
- Relativamente all'unità negoziale n.22 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;

Soggetto n. 6: XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 12 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 7: XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 13 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 8: XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 14 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 9: XXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.15 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 10: XXXXXXX. Sede CARRARA (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.16 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 11: XXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.17 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 12: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.18 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n.19 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di -;

- Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;

Soggetto n. 13: XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 20 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI



- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI

- Relativamente all'unità negoziale n. 21 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 14: XXXXXXX. Sede SIENA (SI) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.23 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

- Relativamente all'unità negoziale n.7 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2;

- Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;

- Relativamente all'unità negoziale n.2 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 15: XXXXXXX. Sede BOLOGNA (BO) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: 1) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7589/1579;

Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. **R.G.13326/R.P.8256;**

La sopradescritta formalità ovvero COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO stipulata il 05/11/2007 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 7589/1579 risulta trascritta il 09/11/2007 R.P. 8256/R.G. 13326 sui beni di seguito elencati ubicati internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, N.C.E.U. (fondo servente) Foglio 16 mappali 598 sub 2, 831, 832, 836, 838, 842, 843, 844, 845, 846, 850, 851, 852, 860, 863, 839, 840, 841, 864 graffato ai mappali 322 Foglio 12, e 323 Foglio 12, Foglio 16 mappale 865 graffato al mappale 324 Foglio 12, Foglio 16 mappale 866, 867 sub 1, 867 sub 2, 869, Foglio 16 mappale 868 graffato al mappale 325 Foglio 12, Foglio 16 mappali 858 sub 1, 858 sub 2 graffato al mappale 859 sub 2, Foglio 16 mappale 870, 862, 810, 871 sub 2, N.C.T. Foglio 11 mappali 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 320 (fondi dominanti) a favore di XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX e di XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto servitù di passaggio pedonale e carrabile contro XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: 2) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7589/1579;

Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. R.G.13327/R.P.8257;

La sopradescritta formalità ovvero COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO stipulata il 05/11/2007 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 7589/1579 risulta trascritta il 09/11/2007 R.P. 8257/R.G. 13327 sui beni di seguito elencati ubicati internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, N.C.E.U. (fondo servente) Foglio 16 mappali 831, 834, 861, 598 sub 2, 831, 832, 836, 838, 842, 843, 844, 845, 846, 850, 851, 852, 860, 863, 839, 840, 841 sub 1, 864, graffata con le particelle 322 e 323 del foglio 12, Foglio 16 mappale 865, graffata con la particella 324 del foglio 12, Foglio 16 mappale 866, 867 sub 1, 867 sub 2, 869, Foglio 16 mappale 868, graffato con la mappale 325 del foglio 12, 858 sub 1, 858, subalterno 2, graffato con la mappale 859, subalterno 2, mappale 870, 862, 810, 871 sub 2, N.C.T. Foglio 12 mappali 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 320 (fondi dominanti), a favore di XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX e di XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto servitù di passaggio tubazioni interrate contro XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

4.2Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

1) **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXX contro, XXXXXXX Sede MONTIGNOSO



(MS) C.F. XXXXXXXX;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 12/10/2006 ai nn. 6693/1023; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 20/10/2006 ai nn. **R.G.13558/R.P.2555**;

Note:

Ipoteca in favore di XXXXXXXX, con sede in Lucca (LU), C.F. XXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto XXXXXXXX, contro XXXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di Montignoso (MS) in XXXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato;
- 2) mapp. 598 sub 1, fabbricato;
- 3) mapp. 808, fabbricato;

e nel N.C.T. al Foglio 16:

- 4) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 5) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;
- 6) mapp. 598, EU - ENTE URBANO, consistenza 29 are 32 centiare;
- 7) mapp. 802, EU - ENTE URBANO, consistenza 68 centiare;
- 8) mapp. 803, EU - ENTE URBANO, consistenza 63 are 23 centiare;
- 9) mapp. 804, EU - ENTE URBANO, consistenza 8 are;
- 10) mapp. 805, EU - ENTE URBANO, consistenza 75 are 38 centiare;
- 11) mapp. 806, EU - ENTE URBANO, consistenza 30 are 2 centiare;
- 12) mapp. 807, EU - ENTE URBANO, consistenza 13 are 67 centiare;
- 13) mapp. 808, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 13 are 95 centiare;
- 14) mapp. 809, EU - ENTE URBANO, consistenza 11 are 67 centiare;
- 15) mapp. 810, EU - ENTE URBANO, consistenza 25 centiare;
- 16) mapp. 811, EU - ENTE URBANO, consistenza 6 are 46 centiare;
- 17) mapp. 813, EU - ENTE URBANO, consistenza 9 centiare;
- 18) mapp. 814, EU - ENTE URBANO, consistenza 2 centiare;
- 19) mapp. 815, EU - ENTE URBANO, consistenza 5 centiare;
- 20) mapp. 816, EU - ENTE URBANO, consistenza 16 centiare;
- 21) mapp. 826, TERRENO, consistenza 1 are 99 centiare;

al Foglio 17:

- 22) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 23) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 24) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 25) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;
- 26) mapp. 1182, TERRENO, consistenza 64 centiare;
- 27) mapp. 1184, TERRENO, consistenza 1 are 9 centiare;
- 28) mapp. 1186, TERRENO, consistenza 2 are 49 centiare;
- 29) mapp. 1193, TERRENO, consistenza 5 are 68 centiare;
- 30) mapp. 1194, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare;

al Foglio 12:

- 31) mapp. 301, TERRENO, consistenza 7 are 30 centiare;
- 32) mapp. 302, TERRENO, consistenza 4 are;
- 33) mapp. 303, TERRENO, consistenza 16 are 93 centiare;
- 34) mapp. 304, TERRENO, consistenza 50 centiare;
- 35) mapp. 305, TERRENO, consistenza 4 ettari 50 are;
- 36) mapp. 306, TERRENO, consistenza 2 are 30 centiare;
- 37) mapp. 307, TERRENO, consistenza 3 are 80 centiare;
- 38) mapp. 308, TERRENO, consistenza 14 are 24 centiare;
- 39) mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare;
- 40) mapp. 310, TERRENO, consistenza 3 ettari 42 are 60 centiare;



- 41) mapp. 311, TERRENO, consistenza 9 centiare;
- 42) mapp. 312, TERRENO, consistenza 19 are 95 centiare;
- 43) mapp. 313, TERRENO, consistenza 1 centiare;

dai quali traggono origine i beni oggetto della procedura individuati nei Lotti da 1 a 23.
 Importo ipoteca: € 14.000.000,00, importo capitale: € 7.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.864%, durata 13 anni (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

A margine della sopracitata iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- 1a) con ANNOTAZIONE presentata il 24/01/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 160 Registro generale n. 971 mediante atto dal Notaio VILLARI Marzio in Seravezza (LU) del 19/09/2007 n. rep. 47787/9442, vengono liberati dalla sopracitata formalità Numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006 i seguenti beni censiti al NCEU al F. 16 mapp. 861 Fabbricato in corso di costruzione e mapp. 834 ente urbano. Valore degli immobili liberati € 640.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)
- 1b) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro Particolare 297 Registro Generale 1634, mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007 n. rep. 7588/1578, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) internamente alla XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:
- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato in corso di costruzione;
e nel N.C.T. al Foglio 16:
 - 2) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
 - 3) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;
al Foglio 17:
 - 4) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
 - 5) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
 - 6) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
 - 7) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;
- Valore degli immobili liberati € 3.500.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)
- 1c) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 298 Registro generale n. 1635 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007 n. rep. 7591/1581, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX e ivi censito nel N.C.E.U., F. 16 mappali 863 (fabbricato in corso di costruzione) e 838 (ente urbano). Valore degli immobili liberati € 493.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)
- 1d) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 299 Registro generale n. 1636 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/11/2007 n. rep. 7594/1584, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 869 (fabbricato in corso di costruzione) e 870 (fabbricato in corso di costruzione), 852 (ente urbano) e nel N.C.T., F. 16 mappali 851, 1194 e 320. Valore degli immobili liberati € 471.500,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);
- 1e) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 300 Registro generale n. 1637 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/11/2007 n. rep. 7597/1587, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di



Montignoso (MS) XXXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 866 (fabbricato in corso di costruzione), 850 (ente urbano), 845 (ente urbano), 846 (ente urbano), Valore degli immobili liberati € 570.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1f) con ANNOTAZIONE presentata il 08/07/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1032 Registro generale n. 7273 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 21/02/2008 n. rep. 7819/1720, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 839 (fabbricato in corso di costruzione), 842 (ente urbano) e 887 (ente urbano). Valore degli immobili liberati € 610.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1g) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1716 Registro generale n. 12958 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2008 n. rep. 8099/1898, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 598 sub 2, 807, 813, 814, 815, 816, 826, 810, 871 sub 1, 867 sub 1, 803, 806, 809, 811, 858 sub 2 graffato al mappale 859 sub 2, 832 871 sub 2 e nel N.C.T. F.17 mappali 1184, 1182, 1186, 1193, F. 12 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 308, 306, 302, 311 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

1h) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA Registro particolare n. 1717 Registro generale n. 12959 mediante atto notarile del Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2008 n. rep. 8099/1898, per frazionamento in quota (formalità di riferimento numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006):

- frazione € 2.050.000,00 (capitale € 1.025.000,00) F. 16 mappali 862, 836;
- frazione € 620.000,00 (capitale € 310.000,00) F. 16 mappali 840, 888;
- frazione € 1.304.000,00 (capitale € 652.000,00) F. 16 mappali 841, 844;
- frazione € 440.134,02 (capitale € 220.067,01) F. 16 mappali 865 graffato al mappale 324 F. 12;
- frazione € 470.000,00 (capitale € 235.000,00) F. 16 mappali 864 graffato ai mappali 322 e 323 F. 12;
- frazione € 2.190.000,00 (capitale € 1.095.000,00) F. 16 mappale 868 graffato al mappale 325 F. 12, F. 16 mappale 867 sub 2;
- frazione € 2.000.000,00 (capitale € 1.000.000,00) F. 16 mappali 860, 831, 858 sub 1, 871 sub 2; (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

1i) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1719 Registro generale n. 12961 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 16/09/2008 n. rep. 8150/1931, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 840 sub 2, 888, 841 sub 1 e 844.

Valore degli immobili liberati € 1.924.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1l) con ANNOTAZIONE presentata il 20/01/2009 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 99 Registro generale n. 708 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 21/10/2008 n. rep. 8217/1966, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 862 e 836, Valore degli immobili liberati € 2.050.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1m) con ANNOTAZIONE presentata il 17/02/2010 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1554 mediante scrittura privata



con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 27/03/2009 n. rep. 8435/2111, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 12 mappale 322 graffato ai mappali 323 F. 12 e 864 F. 16, F.16 mappali 867 sub 2 e 868, F. 12 mappale 325.

Valore degli immobili liberati € 2.660.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

- 1n) con ANNOTAZIONE presentata il 06/08/2014 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1554 con atto del Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 07/07/2014 n. rep. 11318/4143, viene trascritto atto aggiuntivo a contratto di mutuo ipotecario/fondario numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006 a favore di XXXXXXXX con sede in LUCCA (LU), Codice fiscale XXXXXXXX e contro XXXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXXX;
- 1o) con ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2017 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1045 Registro generale n. 7223 a mezzo di atto giudiziario del 23/06/2017 n. rep. 302/2017 vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXXX n. 77 ivi censiti rispettivamente nel N.C.E.U. F. 16 mapp. 860 e 871 sub 2 e nel N.C.T. al F. 16 mappale 858 sub 1 e F. 16 mappale 831 (ndr. correttamente censiti al NCEU)
- ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1187 Registro generale n. 9792 per erogazione parziale;
 - ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1188 Registro generale n. 9793 per erogazione parziale;
 - ANNOTAZIONE presentata il 12/09/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1340 Registro generale n. 10896 per erogazione parziale;
 - ANNOTAZIONE presentata il 11/10/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1677 Registro generale n. 12068 per erogazione parziale;
 - ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1717 Registro generale n. 12959 per FRAZIONAMENTO IN QUOTA

INTEGRAZIONE A CERTIFICAZIONE NOTARILE

1p) con ANNOTAZIONE presentata il 08/11/2022 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 944 Registro generale n. 11324 a mezzo di atto giudiziario del 23/09/2022 n. rep. 383 vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXXX n. 77 ivi censiti rispettivamente nel N.C.E.U. F.16 mappale 845, 846, 865 graffato al mappale 324 F. 12;

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXX. contro XXXXXXXX; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7590-1580; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. **R.G.13328/R.P.3113**;
Note:

Ipoteca in favore di XXXXXXXX. con sede FIRENZE (FI) C.F. XXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto MONTIGNOSO, VIA ROMA N.77, contro XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di Montignoso (MS) internamente alla XXXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato in corso di costruzione;
e nel N.C.T. al Foglio 16:
- 2) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;



al Foglio 17:

- 4) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 5) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 6) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 7) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;

dai quali traggono origine i beni oggetto della procedura.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00, importo capitale: € 7.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.95%, durata 3 anni e 25 giorni.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

Con ANNOTAZIONE presentata il 13/06/2011 Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA presso il Registro particolare n. 744 Registro generale n. 5224 è stato modificato il contratto di mutuo edilizio

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di XXXXXXX contro XXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di UNEP DEL TRIBUNALE DI MASSA in data 08/03/2021 ai nn. 370/2021 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **17/03/2021** ai nn. R.G.2426/R.P.1944;

Con tale atto viene pignorato da parte di XXXXXXX, con sede in NAPOLI (NA), C.F. XXXXXX il diritto di piena ed esclusiva proprietà che la Società eseguita XXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX detiene sui beni oggetto della presente procedura ubicati nel Comune di Montignoso (MS), in XXXXXXX e oggetto della procedura individuati nei Lotti da 1 a 23 Nella relativa nota di trascrizione si precisa che "QUADRO A: l'atto di pignoramento immobiliare viene eseguito per un credito di euro 7.235.471,61 oltre interessi e spese. QUADRO C: XXXXXXX, attuale titolare del credito di XXXXXXX, elegge domicilio in Carrara (Ms), Viale XX Settembre 177/F2, presso l'Avv. XXXXXXX. (cfr. Allegato 13 – Nota di trascrizione).

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Cfr. Allegato 16.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 76,52. Come illustrato nella tabella di cui all'Allegato 16 (a cui si rimanda integralmente) relativamente agli immobili che compongono il Lotto 22, il residuo da pagare per le annualità 2021 e 2022 è pari a 76,52 €

Millesimi di proprietà:

sub	35	10,51
sub	65	0,12
sub	66	0,1

Per complessivi 10,73 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Lo scrivente precisa che una parte del resede condominiale adibita a parcheggio comune all'interno della recinzione del complesso immobiliare, insiste su un tratto del corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina" di proprietà del Demanio Idrico Statale, e che, conseguentemente, da tale occupazione derivano oneri a carico



del complesso edilizio in oggetto, ovvero oneri a cui, i vari condomini del medesimo complesso, dovranno farvi fronte pro-quota secondo le relative tabelle condominiali. Ai fini di una più corretta e approfondita comprensione di quanto qui evidenziato nonché delle ulteriori possibili connesse conseguenze, si rimanda integralmente alla specifica nota prodotta al riguardo dalla Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord (a firma del Dirigente del settore, Ing. Enzo Di Carlo), allegata alla presente (cfr. Allegato 18). La necessità che la suddetta nota venga correttamente compresa e soppesata, deriva proprio dalle ulteriori importanti evidenze che dalla stessa emergono, quali:

- L'avvenuto rilascio della autorizzazione idraulica n. 472 del 14/09/2006 da parte della Provincia di Massa Carrara, con la quale venivano assentiti, in linea idraulica, i lavori aventi ad oggetto la "rettificazione e la tombinatura" del sopra richiamato corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina";
- La mancata conclusione dell'iter concessorio delle medesime opere idrauliche di cui sopra, ovvero l'attuale occupazione senza titolo delle relative aree del Demanio Idrico;
- L'entità dell'indennità annua di occupazione delle stesse (quantificate pari a circa € 4.200,00 dalla stessa Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord, nell'ambito delle proprie preliminari valutazioni);
- La ragionevole prossima attivazione dei necessari e conseguenti provvedimenti di polizia idraulica (sanzioni e richiesta di ripristino dello stato dei luoghi) nonché il recupero delle indennità pregresse di occupazione senza titolo, queste ultime quantificate pari a circa 23.500 € (salvo interessi e sanzioni ed ulteriori verifiche sul posto);
- Ragionevole probabilità che, a seguito di ulteriori indagini/verifiche e a conclusione di apposito iter istruttorio portati avanti dal medesimo Settore, vengano richiesti/imposti interventi che riducano la lunghezza del tratto tombato con ripristino del corso d'acqua a cielo aperto, il tutto al fine di rendere compatibile i lavori di tombinatura già svolti (ovvero legittimati con la sopra richiamata autorizzazione idraulica) con le attuali norme vigenti l'uso dell'area di che trattasi di proprietà del Demanio.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Cfr. Allegato 16

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: XXXXXXX C.F. XXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **05/11/2007 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marvaso Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007, ai nn. 7589/1579; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **09/11/2007**, ai nn. **RG 13325/ RP 8255**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Soc. XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS), XXXXXXX ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 371, 729, 730, Foglio 17, particelle 1183, 101, 1192, 1185, 1181, e N.C.E.U. Foglio 16 particella 371 sub 3.

Nella nota di trascrizione viene riportato che " *le unità immobiliari in oggetto sono state vendute ed acquistate a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ben noto ed accettato dalla parte acquirente, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, con tutti gli annessi, diritti, obblighi, azioni, ragioni, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti, con particolare riguardo alla servitù attiva di passaggio*



pedonale e carrabile, di cui all'atto a rogito di notaio carlo cardì cigoli di carrara in data 19 febbraio 1999 rep.n.24973, debitamente registrato e trascritto a massa il 23 febbraio 1999 al n.955 di formalità; atto che la parte acquirente, ha dichiarato di ben conoscere ed al quale le parti fanno pieno riferimento intendendosi qui integralmente riportato e trascritto; nonché' con la comproprietà pro-quota degli spazi ed enti di natura comune e condominiale, quali risultano determinati dalla legge." (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: XXXXXXX C.F. XXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **14/10/2009 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio RICETTI GIOVANNI in Livorno (LI), in data 14/10/2009, ai nn. 16997/10539; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **16/11/2009**, ai nn. **RG 11767/RP 8183**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato il XXXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Soc. XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS), loc. La Porta ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 732 e al Foglio 17, particelle 1187, 1188 e 1189.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Nella nota di trascrizione viene riportato che *"con l'atto che qui si trascrive, alle cui pattuizioni contenute e richiamate si fa espresso riferimento, i comparenti hanno anzitutto premesso, quale parte integrante e sostanziale dell'atto medesimo:*

1) in primo luogo, i comparsi XXXXXXX e XXXXXXX hanno dichiarato, con riferimento alla normativa in materia di dichiarazioni sostitutive, ed in particolare a quanto previsto dagli articoli 46 e 47 del d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000, consapevoli delle responsabilità e delle sanzioni penali stabilite dalla legge per le false attestazioni e le mendaci dichiarazioni, espressamente dichiarano:

s) di non aver subito condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;

b) di non essere stati interdetti o inabilitati;

c) di non aver in corso procedure per nessuno di tali stati;

d) che l'area di cui in appresso non ricade nel pubblico demanio marittimo, né sussistono rispetto ad essa vincoli di carattere storico, artistico, archeologico o paesaggistico-ambientale, e che pertanto detta area non è sottoposta a tutela ai sensi del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al decreto legislativo 490 del 29 ottobre 1999, ora sostituito dal decreto legislativo 42 del 22 gennaio 2004 e successive modificazioni;

2) che l'articolo 5 bis della legge 212 del primo agosto 2003, di conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 143 del 24 giugno 2003, testualmente prevede che "le porzioni di aree appartenenti al patrimonio e al XXXXXXX, escluso il demanio marittimo, che alla data di entrata in vigore del presente decreto risultino interessate dallo sconfinamento di opere eseguite entro il 31 dicembre 2002 su fondi attigui di proprietà altrui, in forza di licenze o concessioni edilizie o altri titoli legittimanti tali opere, e comunque sia quelle divenute area di pertinenza, sia quelle interne a strumenti urbanistici vigenti, sono alienate a cura della filiale dell'Agenzia del Demanio territorialmente competente mediante vendita diretta in favore del soggetto legittimato che ne faccia richiesta";

3) che la norma in questione detta tempi e modalità inerenti alla detta procedura di regolarizzazione;



4) che lo stato è proprietario di una striscia di terreno ubicata nel comune di Montignoso (MS), e rappresentata al vigente catasto terreni del suddetto comune al foglio 16, dalla particella 732, ed al foglio 17 dalle particelle 1187, 1188 e 1189, come meglio indicato in appresso;

5) che tale area risulta pertinenza, in quanto inserita all'interno della recinzione di tale immobile, del complesso edilizio in corso di costruzione su di un'area rappresentata al vigente catasto terreni del Comune di Montignoso al foglio 16, particelle 371 (ente urbano, di are 66 e centiare 03, senza redditi), 729 (relitto di strada, di are 01 e centiare 77, senza redditi), 730 (relitto di strada, di are 01 e centiare 82, senza redditi), ed al foglio 17, particelle 101 (incolto produttivo di classe unica, di are 04 e centiare 37, reddito dominicale euro 0,07 e reddito agrario euro 0,02), 1181 (pascolo di classe unica, di are 02 e centiare 11, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,03), 1183 (pascolo di classe unica, di are 02 e centiare 84, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,04), 1185 (pascolo di classe unica, di are 01 e centiare 57, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,02), e 1192 (incolto produttivo di classe unica, di are 03 e centiare 57, reddito dominicale euro 0,06 e reddito agrario euro 0,02), in forza del permesso di costruire numero 2433 rilasciato dal Comune di Montignoso in data 22 settembre 2005, a seguito di richiesta del 21 novembre 2003 n.12313, pratica edilizia 7533, delle sua variante presentata il 27 gennaio 2005, protocollo generale 1308/314, pratica edilizia 8003, dell'ulteriore variante in data 30 luglio 2008 permesso di costruire numero 2665, a seguito richiesta del 27 novembre 2007 numero 17279, pratica edilizia 9145, e della proroga rilasciata dal comune di Montignoso in data 24 dicembre 2008, a seguito di richiesta del 16 settembre 2003 numero 12830;

6) che l'area ricade in "zona territoriale omogenea d" ai sensi del decreto ministeriale 1444/1968.

7) che il "XXXXXX" con sede in Montignoso e distinto dal codice fiscale XXXXXXXX, con istanza datata 23 luglio 2007, pervenuta all' ufficio di Livorno in pari data ed ivi protocollata al numero 13808, ha presentata istanza di acquisizione, ai sensi della normativa sopra richiamata, dell'area di cui sopra;

8) che con atto ricevuto il 5 novembre 2007 dal Notaio Marco Marvaso di Serravezza, repertorio 7589, raccolta 1579, registrato a Pietrasanta l'8 seguente al numero 1826/1t e trascritto a massa il 9 novembre 2005 al numero 8255, detto consorzio ha ceduto l'area interessata di cui sopra alla qui costituita società a responsabilità limitata "XXXXXXX", la quale il 5 giugno 2009 ha presentato richiesta di subentro all'acquisto della ridetta area di cui sopra, ai sensi del già citato e sopra riportato articolo 5 bis, allegando la documentazione costituita dalla titolarità dell'opera (atto di compravendita in copia, denuncia di successione ecc...), e dalla citata concessione edilizia;

9) che la Provincia di Massa Carrara - area governo del territorio - servizio difesa del suolo - U. O.O. idraulica, con nota protocollo 19754 del 12 luglio 2008 ha confermato il parere favorevole di competenza alla sdemanializzazione dell'area di cui sopra al punto 4) ed oggetto del presente atto, comunicato con nota protocollo del 19574 del 12 luglio 2008, non riscontrando problematiche riguardanti all'equilibrio geostatico e geomorfologici, nÈ ritenendo che i terreni interessati siano coinvolti da particolari aspetti naturalistici o ambientali;

10) che sono stati regolarizzati da parte della costituita società a responsabilità limitata "XXXXXXX" i pagamenti pregressi attinenti all'occupazione dell'area per un periodo di anni cinque, nei confronti della Provincia Di Massa Carrara;

11) che la sede di Livorno della filiale toscana e umbra dell'AGENZIA DEL DEMANIO, verificati la sussistenza dei requisiti e il corretto assolvimento da parte della società acquirente in relazione agli adempimenti richiesti, ha ritenuto di poter procedere alla stipula dell'atto che qui si trascrive. ciò premesso ed approvato, l'Agenzia del Demanio, in nome e per conto del ministero dell'economia e delle finanze ha dichiarato di cedere, vendere e trasferire alla qui costituita Società a Responsabilità limitata "XXXXXXX" che come sopra rappresentata ha accettato di acquistare, una striscia di terreno posto in comune di Montignoso, località porta, esteso complessivamente circa metri quadri 506, o quanti essi siano perché' venduto a corpo e non a misura, e rappresentato coi relativi numeri di particella negli estratti telematici della mappa catastale che i comparenti hanno esaminato ed approvato, e che si sono allegati all'atto in oggetto sotto le lettere "a" e "b" per formarne parte integrante e sostanziale. i relativi dati catastali, dettagliatamente contenuti nel corpo dell'atto in oggetto, cui pertanto anche a questi fini si fa espresso rinvio, sono anche sinteticamente riportati al quadro b della presente nota di trascrizione. le parti hanno dichiarato che il prezzo, determinato in euro 23.276, è stato interamente soddisfatto con le modalità evidenziate in atto;



conseguentemente, la parte venditrice ne ha rilasciato ampia quietanza, ha dichiarato di nulla più avere da pretendere per questa vendita, ed ha rinunciato all'iscrizione della relativa ipoteca legale. il rappresentante dell'ente venditore ha dichiarato che detto importo è stato imputato al capitolo 4003 (codice tributo 849t) dello stato di previsione dell'entrata per l'anno finanziario 2009. l'Agenzia del Demanio ha dichiarato che il bene immobile oggetto della presente compravendita è libero da pesi, vincoli, ipoteche e privilegi. salvo quanto previsto in atto, gli effetti giuridici del contratto decorrono da oggi ed inoltre tutte le imposte, nonché' i tributi di qualsiasi specie o natura afferenti l'immobile compravenduto sono passati dalla data di stipula a carico della parte acquirente. l'Agenzia del Demanio, come sopra rappresentata dal Geometra XXXXXX, in adempimento a quanto disposto dall'art. 30 del D.P.R 380 del 6 giugno 2001, ha allegato all'atto in oggetto sotto la lettera "c" il certificato di destinazione urbanistica riguardante il terreno compravenduto, rilasciato dal comune di Montignoso in data 9 luglio 2009, ed ha dichiarato che da tale data a quella di stipula non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici. le spese dell'atto in oggetto e consequenziali sono a carico della parte acquirente. ad ogni effetto, le parti hanno eletto il proprio domicilio rispettivamente: l'Agenzia del Demanio presso la sede di Firenze della filiale toscana e umbria, in via laura n.64; e la parte acquirente presso la propria sede in Montignoso, Via Vecchia Romana est n.66."

(cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

N.d.R. Il XXXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXXX risulta titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, degli immobili sopra descritti e censiti al Foglio 16 particella 732 e Foglio 17, particelle 1187, 1188 e 1189, fin dal 27/03/1972

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 28/12/1999 al 16/05/2002.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio MARTINELLI ROBERTO in Altopascio (LU), in data 28/12/1999, ai nn. 109743; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **10/01/2000**, ai nn. **RG 165/RP 141.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXX. con sede in BRESCIA (BS) C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in fregio alla XXXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 16, particelle 371 sub 1 graffata alle particelle 372 sub 1 e 598, particella 371 sub 2, 372 sub 2, e N.C.T. Foglio 12 particella 82, 83, 95, 138, Foglio 16 particelle 350 e 351, Foglio 17 particelle 100, 104, 196, 567e 197.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 16/05/2002 al 16/05/2002.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino in Massa, in data 16/05/2002, ai nn. 12622; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **24/05/2002**, ai nn. **RG 5105/RP 3662.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la XXXXXX con sede in Massa (MS), C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato in XXXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.T. Foglio 16 particella 101.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957 (derivante dal mappale 101), 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine



l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 16/05/2002 al 05/11/2007**.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino in Massa, in data 16/05/2002, ai nn. 12626; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **24/05/2002**, ai nn. **RG 3664/RP 5107**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXXX con sede in XXXXXXX, C.F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in XXXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 16, particelle 371 sub 2, 372 sub 2, 371 sub 1 graffato alla particella 372 sub 1 e 598, e nel N.C.T. Foglio 16 particella 371, 372, 598, 549, 350, 351, 983, 985, 101, 82, 83, 138 e 271.

Nella nota di trascrizione viene riportato che *"quanto venduto viene trasmesso nello stato di fatto in cui si trova, con le inerenti servitù attive e passive, accessioni e pertinenze e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza che il consorzio acquirente ha dichiarato di ben conoscere, con particolare riferimento alla servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita a favore della particella 598 del foglio 16 ed a carico dell'area confinante di proprietà della società" XXXXXXX "contraddistinta dalla particella 33 del foglio 12 e da esercitarsi su di una striscia di terreno larga quattro metri che corre lungo tutto il confine con la strada comunale, a partire dall'incrocio con l'altro ramo di strada comunale che si dirige verso mare e fino al ponte sul canale, con atto a rogito del dott. Carlo Cardi Cigoli, Notaio in Carrara, del 19 febbraio 1999, rep. N. 24973/6357, reg.to a Carrara il giorno 8 marzo 1999 al n. 196 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara il 23 febbraio 1999 al n. 955 di formalità"*. (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730 (da cui deriva il mappale 703), 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 18/06/2003 al 05/11/2007**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Comune di Montignoso, in data 18/06/2003, ai nn. 2657; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **18/07/2003**, ai nn. **RG 7461/RP 5066**.

Note: In forza dell'atto pubblico amministrativo sopra menzionato il XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato nel Comune di Montignoso (MS), ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 703.

N.d.r." *La proprietà è pervenuta al Comune da tempo immemorabile*" (cfr. All. 14 - Atti di provenienza). Nella certificazione notarile viene specificato che *"Il Comune di Montignoso era proprietario del bene dal 27-03-1972"*. Cfr. All. 10 - Certificazione notarile).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730 (da cui deriva il mappale 703), 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

7. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICHE RELATIVE A TUTTI I LOTTI (DA 1 A 23)

Numero pratica: 1) **Permesso di Costruire n 2433 del 22-09-2005 Pratica Ed. n.8003**



Intestazione: XXXXXXX (C.F. XXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella + altre ditte

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di edifici misti ad USO direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 4TR)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/11/2003 al n. di prot. 12313

Rilascio in data 22/09/2005 al n. di prot. 2433

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2010 al n. di prot. 18021

NOTE: Rilasciato a seguito di domanda presentata in data 21 novembre 2003, prot. gen. n° 12313, pratica edile n° 7533, e la successiva variante presentata in data 27 gennaio 2005, prot. gen. n° 1308/314 int., pratica edile n° 8003, dalla XXXXXXX (C.F. XXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, per la "realizzazione di edifici misti ad USO direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)", da realizzarsi su immobile distinto in catasto al fg. 12 mappali n. 82, 83, 138 e 271 (ex mappale n. 95), fg. 16 mappali n. 349, 350, 351, 371, 372, 598 e 703, fg. 17 mappali n. 101, 983 e 985, situato in XXXXXXX, secondo il progetto costituito da n. 52 tavole redatto dall'Ing. XXXXXX), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al XXXXXX, e dal Geom. XXXXXX (C.F. XXXXXX), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° XXXXXX.

L'intervento riguardava le opere relative alla demolizione dei fabbricati esistenti meno uno, movimenti di terra, realizzazione di viabilità interna, muri di sostegno, area a verde pubblico (in accordo con il P.O.C. approvato), nonché la realizzazione di n. 8 fabbricati ad uso produttivo e n. 3 ad uso commerciale – direzionale.

Con particolare riferimento al compendio pignorato esso fa parte del "lotto 10" consistente in tre corpi di fabbrica e precisamente corpo "A", "B" e "C", composto da complessive 16 (sedici) unità immobiliari ad uso commerciale al piano terreno sulla XXXXXXX, numero 40 (quaranta) unità ad uso direzionale al piano primo e sottotetto, e numero 99 (novantanove) posti auto al piano seminterrato. A detto titolo edilizio ha fatto seguito la variante in corso d'opera n. 2665 rilasciata dal Comune di Montignoso in data 30 luglio 2008 di seguito meglio descritta.

Numero pratica: 2) Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 Pratica Ed. n. 9145

Intestazione: Sig. XXXXXX, residente in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, in qualità di Presidente della XXXXXX (C.F. XXXXXXX)

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005

Per lavori: "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005 per opere eseguite in difformità al P. di C. n° 2433 del 22 settembre 2005 e per la variante in c.o. al medesimo P. di C., relativo alla realizzazione di edifici misti ad uso direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)"

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 27/10/2007 al n. di prot. 17279/2753

NOTE: domanda presentata in data 27 novembre 2007, prot. gen. n° 17279/2753 int., e successive integrazioni, dal Sig. XXXXXX, residente in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, in qualità di Presidente della XXXXXX (C.F. XXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, per "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005 per opere eseguite in difformità al P. di C. n° 2433 del 22 settembre 2005 e per la variante in c.o. al medesimo P. di C., relativo alla realizzazione di edifici misti ad uso direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)", da realizzarsi in XXXXXXX, su immobile distinto in catasto al fg. 12 mappali n. 320, 322, 323, 324, 325, 309 e 313, fg. 16 mappali n° 598, 860, 831, 832, 858, 859, 871 sub 2, 834, 861, 862, 863, 836, 838, 839, 840, 841, 842, 844, 845, 846, 864, 865, 866, 850, 867, 852, 851, 868, 869, 870, 371, 729, 730, 810, 887 e 888, fg. 17 mappali n. 101, 1181, 1183, 1184, 1185, 1192 e 1194, ricadente in zona R7 ai sensi del vigente R.U., secondo il progetto redatto dall'Ing. XXXXXX), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al XXXXXX, e dal Geom. XXXXXX (C.F. XXXXXXX), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° XXXXXX

Numero pratica: 2.1) Variante finale del 11-12-09 Prot. 21982

Intestazione: //

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante



Oggetto: variante

Presentazione in data 11/12/2009 al n. di prot. 21982

Relativamente a detta pratica lo scrivente non ha reperito alcun documento specifico nell'ambito della documentazione visionata presso gli archivi comunali. Si rileva però che la stessa risulta citata ESCLUSIVAMENTE nelle tavole grafiche relative alla Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010

Numero pratica: 3) **Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010**

Intestazione: XXXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I. XXXXXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ultimazione opere esterne e modifica opere interne da realizzarsi in Via XXXXXXX, su Immobile così censito in Catasto Foglio 16 mappale 967

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/09/2010 al n. di prot. 15123

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2010 al n. di prot. 18021

NOTE:

Domanda presentata con Prot. 15123 del 15/09/2010 da XXXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I. XXXXXX riguardante la Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010, relativa alla realizzazione dei seguenti lavori: ultimazione opere esterne e modifica opere interne da realizzarsi in Via XXXXXXX, su Immobile così censito in Catasto Foglio 16 mappale 967.

Relativamente a detta pratica si precisa quanto segue:

- Con comunicazione dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montignoso Prot. 168 del 03-11-2010 la stessa veniva ritenuta completa a seguito dell'esame istruttorio;
- Con pratica n. Prot. 18021 del 8-11-2010 veniva presentata Certificazione di Agibilità relativa ai beni di cui ai subalterni dal 2 al 134 e dal 134 al 138 autorizzati con P.d.C n. 2433 del 22/09/2005, PdC 2665 del 30/07/2008 rilasciate a XXXXXX + altri e DIA n. del 15/09/2010 rilasciata a XXXXXXX;

Di seguito si elencano ulteriori autorizzazioni che hanno interessato i beni staggitati, non visionate direttamente dallo scrivente CTU ma citate in atti di compravendita che hanno interessato immobili ubicati nello stesso compendio edilizio (N.d.R. LOTTO 10)

- Certificato di collaudo Prot. 18021 del 08-11-2010
- Certificato di Prevenzione Incendi prot.0001788 in data 12 febbraio 2010 dal Ministero dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Massa Carrara per l'autorimessa è stato rilasciato (citato nell'atto di compravendita Notaio Meucci del 22/09/2011 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8501);

Inoltre relativamente alle unità immobiliari attualmente demolite ma originariamente sovrastanti l'area del comparto 47R (una cui porzione risulta occupata dall'intero fabbricato censito con il mapp.967 ove risultano ubicati i beni staggitati), lo scrivente precisa che:

- l'opera di costruzione risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;
 - per le opere di ampliamento di quanto originariamente esistente sono state rilasciate dal Comune di Montignoso i seguenti titoli: Concessione Edilizia n.142 in data 8 agosto 1979 e successiva variante in corso d'opera n.198 in data 10 luglio 1980;
 - per le opere eseguite in difformità rispetto alle concessioni sopra citate è stata rilasciata dal Comune di Montignoso Concessione Edilizia in sanatoria n.1282 in data 16 gennaio 1997;
 - le opere di demolizione parziale sono state eseguite in forza di D.I.A. presentate al Comune di Montignoso in data 21 aprile 2000 n.5940, in data 16 luglio 2003 n.7386 ed in data 27 novembre 2003 n.7534;
 - le opere di scavo e movimento terra sono state eseguite in forza di D.I.A. presentata al Comune di Montignoso in data 2 agosto 2005 n.8212.
- (cfr. - Atto di compravendita Marvasio RP 5225-2011- rep 9763 - sub 140 mapp. 967)

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]



Note sulla conformità edilizia: **Gli immobili che compongono il LOTTO 22 risultano conformi dal punto di vista edilizio.**

Note generali sulla conformità: L'immobile in cui risulta ubicato il compendio immobiliare staggito, è stato realizzato in forza dei titoli edilizi rilasciati (Permesso di Costruire n. 2433 del 22-09-2005, successiva Variante di cui al Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 e D.I.A. n. 10283 del 15-09-2010). Tuttavia, lo scrivente CTU ritiene precipuo evidenziare che dal CDU n. 325/6.2 rilasciato in data 09/01/2023, si rileva l'esistenza sull'immobile del vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/04 art. 142, com. 1 lett. c) – ex L. 431/85 - Area di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua, ma che, di contro, nessuna Autorizzazione Paesaggistica risulta rilasciata per il medesimo immobile nel suo complesso (ivi comprese, dunque, le porzioni dello stesso oggetto della presente Procedura esecutiva). Al riguardo, perciò, lo scrivente CTU non può che sottolineare come l'intero compendio immobiliare realizzato con i titoli edilizi di cui sopra, risulti carente di Autorizzazione Paesaggistica, e come, conseguentemente, allo stato attuale delle cose e della normativa vigente, per gli immobili oggetto della presente Procedura non possano che ipotizzarsi assentibili unicamente gli interventi edilizi che, appunto, non abbiano rilevanza paesaggistica. Fra questi ultimi, in generale, vi ricadono gli interventi relativi ad opere interne, e, più specificatamente, quelli elencati nell'allegato A del D.P.R. n. 31 del 2017 ("INTERVENTI ED OPERE IN AREE VINCOLATE ESCLUSI DALL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA") a cui si rimanda integralmente per le più opportune valutazioni.

Sul punto, infine, merita anche evidenziare come detta problematica risulti ben nota ai funzionari dei competenti Uffici del Comune di Montignoso (Ente, si ricorda, che ha rilasciato sia i sopracitati titoli edilizi che l'agibilità per l'intero compendio realizzato), e come la stessa abbia ragionevolmente trovato origine dall'errata cartografia ufficiale, utilizzabile ed utilizzata (anche dallo stesso Comune di Montignoso) all'epoca del proposto intervento. Detta cartografia, infatti, non rappresentava in sé stessa (erroneamente) la fascia di rispetto del vincolo Galasso attorno al limitrofo Fosso Ginese (cfr. Allegato 7.3). Circo- stanza quest'ultima che, a personale parere dello scrivente, sta alla base sia degli avviati tentativi promossi dallo stesso Comune di Montignoso nei confronti degli altri Enti sovraordinati per "risolvere" tale criticità (verbalmente riferiti allo scrivente CTU in sede dei vari incontri resisi necessari), che delle già avvenute vendite di altri immobili facenti parte del medesimo compendio immobiliare, per quanto non oggetto della presente Procedura esecutiva.

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano Strutturale approvato con Delibera del C.C. n. 3 del 5/2/2019 e successiva Delibera del C.C. 26 del 09/06/2021; Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del C.C. n. 65 del 29/07/1999 e
Zona omogenea:	Zona D: Zone a destinazione mista industriale/commerciale
Norme tecniche di attuazione:	Comparto 47R
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Piano Operativo adottato con Delibera del C.C. n. 32 del 07/08/2020 e modificato a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni avvenuta con Delibera del C.C. n. 27 del 09/06/2021 e successiva Deli
Zona omogenea:	D2 (Zona Omogenea D)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 "Tessuto produttivo a destinazione mista -



	D2 (Zona Omogenea D)"
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	Stipulata il 08/09/2005 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 1859 trascritta il 06/10/2005 R.P. 6737/R.G. 10805
Obblighi derivanti:	cfr. paragrafo 4
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Cfr. CDU n. 325/6.2 rilasciato in data 09/01/2023

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: Gli immobili che compongono il LOTTO 22 risultano conformi dal punto di vista urbanistico

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **Immobili mapp. 967 subalterni 35, 65 e 66**

Il Lotto 22 in esame è ubicato nel blocco "C" posto a levante del compendio ed è costituito da un'unità immobiliare posta a piano primo censita con il sub 35, e due posti auto ubicati nell'autorimessa interrata. L'immobile a piano primo, a cui si accede da piano terra tramite il vano scala e disimpegno condominiale, è composto da ingresso, due locali ad uso ufficio, un servizio igienico (con bidet e wc) dotato di antibagno (con lavabo e scaldabagno) e un terrazzo in cui risulta collocata la pompa di calore per la climatizzazione degli ambienti. Una scala a chiocciola autoportante (con struttura in elementi metallici e lignei) consente di raggiungere il sottotetto costituito da un unico locale indiviso, dotato di lucernario e finestre scorrevoli poste sul lato con altezza inferiore (Sud-Ovest) e, analogamente al piano inferiore, provvisto di splitter interni per la climatizzazione del locale.

I posti auto censiti con i subalterni 65 e 66 (individuati sul posto rispettivamente con i numeri 61 e 62) sono dotati di archetti anti sosta, e risultano ubicati nell'autorimessa interrata (dotata di pavimento in cls "elicotterato") accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "C", censito con il sub 138 (BCNC).

In adiacenza con la parete a confine con il sub 67 (LOTTO 20) è collocata la porta REI di "sezionamento" dell'autorimessa.

Si precisa inoltre che nel LOTTO si intende ricompresa altresì una quota di comproprietà sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni, quali per legge, uso, destinazione e regolamento di condominio.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **113,55**

È posto al piano: 1-2 (relativamente al sub 35) e S1 (relativamente ai posti auto censiti con i sub 65 e 66)

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via XXXXXXX snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 3 (a piano primo)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: In generale l'immobile si presenta in uno stato di conservazione sufficiente (cfr. All. 4 documentazione fotografica).



Si precisa altresì che nel balcone la presenza di vegetazione disposta lungo il perimetro interno del marmo di coronamento denota la presenza di umidità stagnante sotto la pavimentazione del balcone stesso.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a capanna materiale: latero-cemento condizioni: non rilevate Note: Copertura in laterizio
Solai	tipologia: di tipo prefabbricato condizioni: non rilevate
Strutture verticali	materiale: di tipo prefabbricato condizioni: non rilevate

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: non rilevata rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Note	Certificato di Prevenzione Incendi prot.0001788 rilasciato in data 12 febbraio 2010 dal Ministero



	dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Massa Carrara relativamente all'autorimessa (citato nell'atto di compravendita Notaio Meucci del 22/09/2011 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8501)
--	---

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione della consistenza degli immobili è stata effettuata stimando la loro superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico di dettaglio integrato con le planimetrie catastali e le tavole relative ai titoli edilizi rilasciati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Sub 35 - Ufficio -piano primo	superf. esterna lorda	53,60	1,00	53,60
Sub 35 - Balcone - piano primo	superf. esterna lorda	6,35	0,30	1,91
Sub 35 - Ufficio - sottotetto	superf. esterna lorda	53,60	0,50	26,80
		113,55		82,31

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: D1

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Ufficio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Accessori

Immobili mapp. 967 subalterni 35, 65 e 66 Identificato al n. Mapp. 967 sub 65 e 66 F. 16 N.C.E.U.



1. Posto auto

Posto al piano Seminterrato

Composto da n. 2 posti auto

Sviluppa una superficie complessiva di circa 30 mq complessivi mq

Destinazione urbanistica: Direzionale, commerciale

Valore a corpo: € 20.000,00

Note: I posti auto censiti con i subalterni 65 e 66 (individuati sul posto rispettivamente con i numeri 61 e 62) sono dotati di archetti anti sosta, e risultano ubicati nell'autorimessa interrata (dotata di pavimento in cls "elicotterato") accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "C", censito con il sub 135 (BCNC). Si precisa che detti parcheggi pertinenziali risultano univocamente individuati sia dalla segnaletica orizzontale che dalle specifiche indicazioni numeriche apposte sul muro perimetrale. Per l'esattezza, comunque, si segnala che la linea di demarcazione tra i suddetti posti auto e la corsia di manovra (così come rilevata sui luoghi) risulta spostata verso quest'ultima di circa 30 cm (ovvero in allineamento con i pilastri presenti a tale livello interrato). Conseguentemente, la profondità dei posti auto così delineati risulterebbe maggiore di circa 30 cm rispetto a quella indicata sia nella planimetria catastale che nelle tavole del progetto autorizzato con DIA n. 10283 del 15-09-2010 (quest'ultima pari a circa 5,70 m). Si precisa che in adiacenza con la parete a confine con il sub 67 (LOTTO 20) è collocata la porta REI di "sezionamento" dell'autorimessa.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato degli immobili sopra descritti, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita.

La stima del "Valore complessivo intero" degli Immobili che compongono il LOTTO, è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in esame.

Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché le dotazioni impiantistiche, le finiture, lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, la presenza delle relative aree di pertinenza e del garage interrato comunicante attraverso il vano scala con l'unità immobiliare posta al piano primo, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce (Periferica/COLLINA - EX CENTRO) e Microzone Catastali (n.3), e per destinazione direzionale i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Carrara;

Ufficio tecnico di Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Massa Carrara (MS);



Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La zona di riferimento si colloca in:

- Provincia di Massa Carrara;
- Comune di Montignoso;
- Fascia/zona: Periferica/COLLINA - EX CENTRO
- Codice di zona: D1;
- Microzona catastale n.: 3;
- Tipologia prevalente: residenziale;

Per destinazione DIREZIONALE, nel semestre 1 del 2022, si individuano per tipologia di "UFFICI", un valore di mercato minimo di €/mq 1100 e uno massimo di €/mq 1800 (valore medio €/mq 1450);

Tutti i valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato conservativo NORMALE degli immobili.

Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato per gli Immobili di cui al presente LOTTO 22 quello di seguito indicato: **€/mq 2000**;

Altre fonti di informazione: Siti internet, studi tecnici e notarili di zona.

8.3 Valutazione corpi:

Immobili mapp. 967 subalterni 35, 65 e 66. Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 164.620,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sub 35 - Ufficio -piano primo	53,60	€ 2.000,00	€ 107.200,00
Sub 35 - Balcone -piano primo	1,91	€ 2.000,00	€ 3.820,00
Sub 35 - Ufficio - sotto-tetto	26,80	€ 2.000,00	€ 53.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 164.620,00
Valore corpo			€ 164.620,00
Valore Accessori			€ 20.000,00
Valore complessivo intero			€ 184.620,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 184.620,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Immobili mapp. 967 subalterni 35, 65 e 66	Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto	82,31	€ 184.620,00	€ 184.620,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 27.693,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Quota parte delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita - Cfr. Paragrafo 5	€ 76,52
Quota parte delle indennità pregresse di occupazione senza titolo delle aree demaniali e dell'imposta regionale sulle concessioni - Cfr. Paragrafo 5	€ 252,16

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

- Immobili mapp. 967 subalterni 35, 65 e 66



Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- Immobili mapp. 967 subalterni 35, 65 e 66

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 76,52

Come illustrato nella tabella di cui all'Allegato 16 (a cui si rimanda integralmente) relativamente agli immobili che compongono il Lotto 22, il residuo da pagare per le annualità 2021 e 2022 è pari a 76,52 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 156.598,32

Arr. € 157.000,00



Lotto 23 - mapp. 967 subalterni 149, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 129, 130 e 131 e terreni censiti al NCT F16 mapp. 964, 966 e F 17 mapp.1088 e 1089

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Immobili mapp. 967 subalterni 149, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 129, 130 e 131 e terreni censiti al NCT F16 mapp. 964, 966 e F 17 mapp.1088 e 1089.

Fabbricato in corso di costruzione [F3] sito in frazione: XXXXXXXX, XXXXXXXX

Note: Immobile in corso di costruzione disposto a piano primo e secondo (sub 149), n. 30 posti auto pertinenziali ubicati nell'autorimessa interrata (sub. 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 129, 130 e 131) e 4 piccole porzioni di terreno censite al NCT F16 mapp. 964, 966 e F 17, mapp.1088 e 1089.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **149**, indirizzo XXXXXXXX, piano 1-2, comune Montignoso, categoria in corso di costruzione

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Gli Immobili censiti al NCEU nel Foglio 16 mappale 967 tutti i subalterni oggetto della procedura derivano dagli immobili censiti come di seguito precisato:

Foglio 16 Particella 371 Subalterno 3 – unità soppressa a seguito della pratica di VARIAZIONE del 02/11/2010 Prot. n. MS0111620 in atti dal 02/11/2010 con causale DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE (n. 8902.1/2010) (Cfr. All. 2 visure – visura Mapp. 967 sub 12);

Foglio 16 Particella 371 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 371 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 372 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 372 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 598 unità soppressa a seguito della pratica di VARIAZIONE del 02/05/2006 Prot. n. MS0026069 in atti dal 02/05/2006 con causale DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1966.1/2006) (Cfr. All. 2 visure – visura Mapp. 371 sub 3).

Gli immobili censiti al NCEU al Foglio 16 mappale 967 tutti i subalterni oggetto della procedura sono stati costruiti sull'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 16 mappale 967.

L'Ente Urbano censito al NCT al Foglio 16 mappale 967 deriva dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009.

Si precisa inoltre che:

- il terreno censito al Foglio 16 mappale 730 deriva dal mappale 703;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 957 deriva dal mappale 101 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 958 deriva dal mappale 1181 Foglio 17, ex mappale 985 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 959 deriva dal mappale 1183 Foglio 17, ex mappale 985 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 961 deriva dal mappale 1187 Foglio 17;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 962 deriva dal mappale 1192 Foglio 17; ex mappale 983 Foglio 17, già mappale 567 Foglio 17;



- il terreno censito al Foglio 16 mappale 963 deriva dal mappale 729 Foglio 16; ex particella Foglio 16b mappale 703;
- il terreno censito al Foglio 16 mappale 965 deriva dal mappale 960 Foglio 16, ex mappale 1185 Foglio 17;
- Il mappale 371 del Foglio 16 deriva dal frazionamento e fusione dell'originario mappale 371 e dei mappali 823 (già 731/a), 372, 812 (già 598/n), 819 (già 349/c) 822(già 351/c) in forza di frazionamento approvato in data 22/09/2005, protocollo n. MS0048923;
- i mappali 729, 730 e 731 del Foglio 16 derivano dal mappale 703, in forza di frazionamento in data 4/08/2005 n. 44121.1/2005, in atti dal 4/05/2005, prot. n. MS0044121;
- i mappali 1181, 1183 e 1185 del Foglio 17 derivano dal mappale 985 in forza di frazionamento in data 4/08/2005 n. 44130.1/2005 in atti dal 4/08/2005, prot. MS0044130;
- Il mappale 1192 del Foglio 17 deriva dal mappale 983 in forza del frazionamento in data 19/09/2005 n. 52949.1/2005 in atti dal 19/09/2005 prot. n. 52949.1/2005 in atti dal 19/09/2005 prot. n. MS0052949. (Cfr. All. 10 – Certificazione notarile).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lati Nord-Ovest, Nord-Est, Sud-Est e Sud-Ovest aria su corte comune. A piano terra sub 140 (altra proprietà) e sub 152 (stessa proprietà LOTTO 1)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **37**, indirizzo XXXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie 15 mq, rendita € 36,41

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest e Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 38 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **38**, indirizzo XXXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 38,84

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest sub 37 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 39 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **39**, indirizzo XXXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 38,84

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest sub 38 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 40 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **40**, indirizzo XXXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 38,84

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23



Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest sub 39 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 41 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **41**, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 38,84

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest sub 40 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 42 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **42**, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 38,84

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest sub 41 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 43 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **43**, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 38,84

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest sub 42 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 44 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **44**, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 38,84

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest sub 43 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 45 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **45**, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 38,84

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23



Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest sub 44 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 46 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **46**, indirizzo XXXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 38,84

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest sub 45 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 47 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **47**, indirizzo XXXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 38,84

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest sub 46 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 48 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **48**, indirizzo XXXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 38,84

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest sub 47 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 49 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **49**, indirizzo XXXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 38,84

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest sub 48 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 50 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **50**, indirizzo XXXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 38,84

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23



Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest sub 49 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 51 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **51**, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 38,84

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest sub 50 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 52 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **52**, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 38,84

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest sub 51 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 53 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **53**, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 38,84

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest sub 52 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 54 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **54**, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 38,84

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest sub 53 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est sub 55 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **55**, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, superficie 17 mq, rendita € 41,26

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23



Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest sub 54 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est muro contro terra, lato Sud-Est e Sud-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **56**, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, superficie 17 mq, rendita € 41,26

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Sud-Ovest e Nord-Ovest area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Nord-Est muro contro terra e lato Sud-Est sub 57 (posto auto stessa proprietà, LOTTO 6).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **118**, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, superficie 21 mq, rendita € 50,97

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest, sub 119 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 117 (posto auto stessa proprietà, LOTTO 1) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **119**, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, superficie 21 mq, rendita € 50,97

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest, sub 120 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 118 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **120**, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, superficie 21 mq, rendita € 50,97

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest, sub 121 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 119 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **121**, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, superficie 21 mq, rendita € 50,97

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali



Confini: Lato Nord-Ovest, sub 122 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 120 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **122**, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, superficie 21 mq, rendita € 50,97

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest, sub 123 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 121 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **123**, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, superficie 21 mq, rendita € 50,97

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest, sub 124 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 122 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **124**, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, superficie 20 mq, rendita € 48,55

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest, cavedio impianti a S1, disimp. a S1, scale da S1 a PT, disimp. e loc. contatori a PT censiti al sub 133 ((Bene Comune Non Censibile comune ai sub da 37 a 131 e ai sub 140, 149, 152, 153 e 154), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 123 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **129**, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, superficie 21 mq, rendita € 50,97

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lato Nord-Ovest, sub 130 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 128 (altra proprietà) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **130**, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, superficie 21 mq, rendita € 50,97

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali



Confini: Lato Nord-Ovest, sub 131 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23), lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 129 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23) e lato Sud-Ovest muro contro terra.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, foglio **16**, particella **967**, subalterno **131**, indirizzo XXXXXXX, piano S1, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, superficie 20 mq, rendita € 48,55

Derivante da: STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cfr. All. 16 - Tabelle millesimali

Confini: Lati Sud-Ovest e Nord-Ovest muro contro terra, lato Nord-Est area di manovra censita al sub 132 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del mappale 967), lato Sud-Est sub 130 (posto auto stessa proprietà, medesimo LOTTO 23).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, sezione censuaria Montignoso, foglio **16**, particella **964**, qualità RELIT STRAD, superficie catastale 1 are 22 ca, reddito dominicale: € //, reddito agrario: € //

Derivante da: FRAZIONAMENTO n. 129375.1/2009 del 16/12/2009, Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 con cui il mappale 729 è stato frazionato nei due mappali 963 e 964.

Per le precedenti variazioni cfr. **STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23**

Millesimi di proprietà di parti comuni: //

Confini: Lato Sud-Ovest Strada Statale Aurelia, , lato Nord-Est mapp. 967 e lato Sud-Est mapp 966 stessa proprietà e medesimo LOTTO 23).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, sezione censuaria Montignoso, foglio **16**, particella **966**, qualità PASCOLO, classe U, superficie catastale 56 ca, reddito dominicale: € Euro 0,01, reddito agrario: € Euro 0,01

Derivante da: FRAZIONAMENTO n. 129375.1/2009 del 16/12/2009, Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 con cui il mappale 960 è stato frazionato nei due mappali 965 e 966.

Per le precedenti variazioni cfr. STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23

Millesimi di proprietà di parti comuni: //

Confini: Lato Nord-Ovest mapp 964 stessa proprietà e medesimo LOTTO 23, lato Nord-Est mapp. 967 e lato Sud-Ovest parte mappale 1186 F 17 e parte Strada Statale Aurelia.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, sezione censuaria Montignoso, foglio **17**, particella **1188**, qualità REL ACQ ES, superficie catastale 19 ca, reddito dominicale: € //, reddito agrario: € //

Derivante da: Pratica di Variazione n. 44133.1/2005 del 04/08/2005, Pratica n. MS0044133 in atti dal 04/08/2005 con cui sono stati costituiti i mappali 1187, 1188 e 1189

Per le precedenti variazioni cfr. **STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23**

Millesimi di proprietà di parti comuni: //

Confini: Lato Nord-Ovest mapp. 967 F 16, lato Nord Est mapp. 1193 F 17, lato Sud-Est mapp. 1189 stessa proprietà e medesimo LOTTO 23, lato Sud-Ovest mappale 1182.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO C.F.: XXXXXXX, sezione censuaria Montignoso, foglio **17**, particella **1189**, qualità REL ACQ ES, superficie catastale 8 ca, reddito dominicale: € //, reddito agrario: € //



Derivante da: Pratica di Variazione n. 44133.1/2005 del 04/08/2005, Pratica n. MS0044133 in atti dal 04/08/2005 con cui sono stati costituiti i mappali 1187, 1188 e 1189

Per le precedenti variazioni cfr. **STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTI DA 1 A 23**

Millesimi di proprietà di parti comuni: //

Confini: Lato Nord-Ovest mapp. 1188 stessa proprietà e medesimo LOTTO 23, lato Nord-Est 1202 F 17, lato Sud-Est 1209 F 17 e lato Sud-Ovest mapp. 1206 F 17.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Conformità catastale:

Si rileva la conformità catastale dei subalterni 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 56, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 129, 130, 131 e 149.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per il subalterno 55 si riportano le seguenti osservazioni: Relativamente al posto auto censito con il sub 55, pur risultando una generale corrispondenza fra l'ingombro plano-altimetrico dell'immobile e la relativa planimetria catastale, è stata individuata una modesta difformità verificata attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso ai beni oggetto della presente procedura.

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DOCFA per esatta rappresentazione grafica
Descrizione delle opere da sanare: Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato alla presente valutazione) e la planimetria catastale (sub 34-ufficio), si evidenzia la seguente difformità:

- presenza di pilastro nell'angolo Sud-Est (a confine con la corsia di manovra) non rappresentato nella planimetria catastale (ma autorizzato dal punto di vista edilizio – cfr. paragrafo 7).

Considerato che detto pilastro risulta già correttamente rappresentato nell'elaborato planimetrico, si ritiene che tale errore possa essere frutto di un errore grafico.

Presentazione pratica Docfa sub 55: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Note: Relativamente al sub 149 invece si precisa che tale immobile, ad oggi, risulta non ancora ultimato e quindi accatastato con una categoria in corso di costruzione (F3). Ciò premesso e considerato che detta categoria catastale è provvisoria (la durata dovrebbe variare da 6 mesi ad un anno), ne consegue che il fabbricato in costruzione dovrà essere ultimato e successivamente accatastato a seconda della destinazione d'uso delle varie unità immobiliari di cui è composto (in questo caso A10 - ufficio o studio privato in accordo con quanto autorizzato dal punto di vista edilizio). Detta variazione catastale comporterà la presentazione di tante pratiche Docfa quante saranno le unità da ultimare. Ad oggi, considerando 15 unità previste dal progetto autorizzato, si prevede una spesa orientativa di circa Euro 8000,00 per il futuro aggiudicatario del lotto 23.

Note sulla conformità catastale:

Il Lotto 23 è formato da un immobile che non risulta conforme dal punto di vista catastale (sub 55 per il quale si rileva esclusivamente un errore grafico) I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare pignorato si colloca nell'area denominata ex Tassara (dalla denominazione della Cava dismessa dalla quale si estraeva materiale inerte per edilizia), in quella striscia di territorio racchiusa tra la Strada Statale S1 Aurelia a Sud-Ovest, la fascia collinare a Nord-Est e l'alveo del Fosso Ginese, che lambisce l'area lungo il suo perimetro Nord Ovest e Sud Ovest (parallelamente alla viabilità pubblica). I beni staggiti fanno parte del comparto edificatorio denominato



“47R” a destinazione mista produttiva, espositiva, commerciale – direzionale e costituiscono la quasi totalità del Lotto n. 10 (di cui al P.O.C. approvato in data 23/07/2003 con delibera n. 201 e successiva variante) realizzato nell’ambito dell’intervento edilizio autorizzato con P.d.C. n 2433 del 22/09/2005. Il compendio staggiato, a destinazione commerciale e direzionale, è collocato in fregio alla viabilità pubblica ed è composto da tre corpi di fabbrica denominati A, B e C sviluppati su quattro livelli di cui tre fuori terra, con un’ampia corte comune caratterizzata da aree a parcheggio realizzate con blocchetti in cls prefabbricati marciapiedi e scale pavimentati in klinker che consentono l’accesso al fabbricato. A piano terra, rialzato di circa 0.90 m rispetto al piano di campagna, si collocano i beni a destinazione commerciale (attualmente sono individuabili n. 5 attività), al piano superiore si sviluppano gli uffici e a quello interrato è presente l’autorimessa, realizzata ai sensi della L. 122 del 1989 come meglio di seguito descritto. Il blocco C (posto ad Est) è composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 15 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dalle pertinenze esterne, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l’accesso alle singole unità immobiliari ognuna dotata di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. Il blocco B centrale è il più piccolo ed è anch’esso composto da locali a destinazione commerciale a piano terra e da 8 uffici di varia metratura a piano primo e sottotetto. Analogamente al blocco C ai locali ubicati a piano terra si accede direttamente dal marciapiede perimetrale al fabbricato, mentre tramite un atrio comune con relativo vano scala e ascensore si raggiungono i locali posti a livello superiore. I beni collocati a questo livello sono serviti da un corridoio comune che consente l’accesso alle singole unità immobiliari dotate di locali ad uso ufficio, balcone, servizio igienico e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola. Il blocco A, posto nell’estremità Ovest presenta caratteristiche distributive e dimensionali analoghe a quelle del blocco C (ad esso speculare). Anch’esso a piano terra è caratterizzato da locali a destinazione commerciale mentre a piano primo, al quale si accede mediante atrio comune con relativo vano scala e ascensore, le previste unità immobiliari destinate ad ufficio autorizzate e raggiungibili mediante disimpegno di collegamento, ad oggi risultano ancora allo stato grezzo. Le stesse risultano infatti ancora carenti di finiture ed impianti tanto da non consentirne l’accatamento definitivo. Ad oggi risultano presenti esclusivamente le pareti di separazione tra le singole unità e quelle che, al loro interno, definiscono i servizi igienici. Mancando anche le scale di collegamento ai rispettivi sottotetti gli stessi, attualmente non risultano accessibili.

Ogni unità immobiliare finita risulta indipendente sia dal punto di vista funzionale che impiantistico, infatti ognuna di esse risulta dotata di autonomo impianto di climatizzazione con pompa di calore elettrica. Dai tre vani scala si può raggiungere direttamente l’autorimessa interrata che si sviluppa sotto il sedime del fabbricato e del marciapiede rialzato di pertinenza e che risulta composta da n. 95 posti auto (87 dei quali compresi tra gli immobili staggiati) raggiungibili da una corsia di manovra larga circa 7 m e a cui si accede tramite due rampe carrabili poste sui 2 lati corti opposti del fabbricato e che consentono di raggiungere l’area di manovra comune esterna, posta al livello superiore (quota strada). Attualmente i varchi di accesso a tale livello risultano sbarrati da pannelli in legno e pertanto sono inutilizzabili.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Marina di Massa, Carrara, Forte dei Marmi, Pietrasanta.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, litorale marino, cave di marmo, colline del Candia.

Attrazioni storiche: Centri storici di Carrara e Massa, Museo civico del Marmo a Carrara, castello Malaspina a Massa, castello Aghinolfi di Montignoso.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A12 - Svincolo Autostradale Massa 10 km,
Linea ferroviaria con stazione Massa centro 4 km,



3. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: Durante il primo accesso agli immobili, avvenuto in data 13/02/2020 alla presenza del Custode Giudiziario Dott. Roberto SERAFINI, il Dott. XXXXXXX amministratore della Società .XXXXXXX, residente in Massa (MS) Via XXXXXX n. 8 con C.F. XXXXXXX ha dichiarato e sottoscritto nel relativo verbale che: "alcuni immobili risultano locati a terzi e l'amministratore Dott. XXXXXXX dichiara che fornirà copia di tutti i contratti locativi. Lo stesso amministratore sottolinea che la maggior parte delle unità risultano libere e non locate." Lo scrivente C.T.U. ritiene utile precisare che, a seguito di formale richiesta presentata con Prot. 602 del 05-01-2023 presso l'Agenzia delle Entrate, con cui si richiedeva l'esistenza di contratti di affitto sui beni oggetto della presente procedura, lo stesso Ente con comunicazione ricevuta il 10/02/2023 a mezzo P.E.C. precisava che relativamente ai beni che costituiscono il presente Lotto 23 non risultavano contratti di locazione registrati. Ciò premesso, lo scrivente può affermare che i beni che costituiscono il Lotto 23, ovvero i subalterni 149, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 129, 130 e 131, e i terreni censiti al NCT F16 mapp. 964, 966 e F 17 mapp.1088 e 1089, risultano liberi e lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo dava conferma di ciò. (cfr. Allegati 4 e 11)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:***- Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;**

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 08/05/2008 ai nn. 7948/1803;

Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 23/05/2008 ai nn. **R.G.5500/R.P.3632**;

La sopradescritta formalità ovvero ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato il 08-05-2008 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 23-05-2008 R.P. 3632/R.G. 5500 sui beni di seguito elencati ubicati in Via XXXXXXX e censiti nel N.C.E.U.:

Unità negoziale 1

- 1) F. 16, mapp. 598 sub 2, fabbricato;

Unità negoziale 2

- 1) F. 16, mapp. 860 fabbricato in corso di costruzione;
- 2) F. 16, mapp. 831, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 3) F. 16, mapp. 832, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 4) F. 16, mapp. 858, sub 1, EU - ENTE URBANO, consistenza //
- 5) F. 16, mapp. 858, sub 2, mapp. 859, sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 6) F. 16, mapp. 862, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;



- 7) F. 16, mapp. 836, EU - ENTE URBANO, consistenza //
 - 8) F. 16, mapp. 840, sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 9) F. 16, mapp. 841, sub 1, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 10) F. 16, mapp. 888, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
 - 11) F. 16, mapp. 844, EU - ENTE URBANO, consistenza //
 - 12) F. 12, mapp. 325, F16 mapp. 868, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 13) F. 12, mapp. 324, F16 mapp. 865, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 14) F. 12, mapp. 322, F. 12, mapp. 323, F16 mapp. 864, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 15) N.C.T. F. 12, mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare
- Unità negoziale 3
- 1) F. 16, mapp. 871 sub 2 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- Unità negoziale 4
- 1) F. 16, mapp. 845, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
 - 2) F. 16, mapp. 846, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
- Unità negoziale 5
- 1) F. 16, mapp. 852, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
 - 2) F. 16, mapp. 851, EU - ENTE URBANO, consistenza //;
 - 3) F. 16, mapp. 870 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 4) N.C.T. F. 12, mapp. 320, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare
- Unità negoziale 6
- 1) F. 16, mapp. 371 SUB 3, FABBRICATO, consistenza //;
 - 2) N.C.T. F. 16, mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
 - 3) N.C.T. F. 16, mapp. 729, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 77 are;
 - 4) N.C.T. F. 16, mapp. 730, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 82 are;
 - 5) N.C.T. F. 17, mapp. 1183, TERRENO, consistenza 2 ettari 84 are;
 - 6) N.C.T. F. 17, mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 ettari 37 are;
 - 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
 - 8) N.C.T. F. 17, mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 ettari 11 are;
- Unità negoziale 7
- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 839 sub 2, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 2) N.C.T. F. 16, mapp. 842, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
 - 3) N.C.T. F. 16, mapp. 887, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
- Unità negoziale 8
- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 834, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
 - 2) N.C.T. F. 16, mapp. 861, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- Unità negoziale 9
- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 866, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 2) N.C.T. F. 16, mapp. 850, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
- Unità negoziale 10
- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 863, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
 - 2) N.C.T. F. 16, mapp. 838, EU - ENTE URBANO, consistenza//;
- Unità negoziale 11
- 1) N.C.T. F. 16, mapp. 869, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;



a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 relativamente alle unità negoziali n. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, e per l'intero diritto di proprietà superficiaria 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 3, contro i seguenti soggetti:

Soggetto n. 1: XXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Soggetto n. 2: XXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Soggetto n. 3: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 4: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX - Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3;

Soggetto n. 5: XXXXXXX. Sede CARRARA (MS) Codice fiscale XXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 10 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 6: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2;

Soggetto n. 7: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/3 -

Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 09/05/2008 ai nn. 7948/1803;

Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 30/06/2008 ai nn. **R.G.6974/R.P.4612**;

La sopradescritta formalità ovvero ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato il 09-05-2008 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 23-05-2008 R.P. 3632/R.G. 5500 (sui medesimi beni e soggetti a favore e contro) *“a rettifica della precedente nota di trascrizione (ovvero del 23/05/2008 - Registro Particolare 3632 Registro Generale 5500) nella quale è stata erroneamente indicata la data (n.d.r. 08-05-2008 anziché la data corretta 09-05-2008) dell'atto cui si riferisce il numero di repertorio, fermi ed integri rimanendo tutti gli altri patti e condizioni contenuti nell'atto in oggetto”*. (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

- Descrizione onere: 1 - CONVENZIONE EDILIZIA; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 08/09/2005 ai nn. 1859; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 06/10/2005 ai nn. **R.G.10805/R.P.6737**;

La sopradescritta formalità ovvero CONVENZIONE EDILIZIA stipulata il 08/09/2005 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 1859 risulta trascritta il 06/10/2005 R.P. 6737/R.G. 10805 sui beni di seguito elencati ubicati in XXXXXXX internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, 372, 598/P, 349, 350, 351, 703/P, FOGLIO. 17 mappali 983, 985, 101, Foglio 12 mappali 82/P, 83/P, 138/P, a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 contro i seguenti soggetti: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.



- Descrizione onere: MODIFICA A CONVENZIONE;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 27/10/2009 ai nn. 8764/2344; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **26/11/2009** ai nn. **RG 12170/RP 8435**;

La sopradescritta formalità ovvero MODIFICA A CONVENZIONE stipulato il 27-10-2009 a rogito Notaio MARVASO Marco risulta trascritta il 26-11-2009 R.P. 8435/R.G. 12170 sui beni di seguito elencati ubicati in XXXXXXXX internamente alla XXXXXXXX e censiti nel N.C.E.U.:

Unità negoziale 1

- 1) F. 16, mapp. 844, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 888, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 840, sub 2, e, mapp. 841, sub 2, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza //;

Unità negoziale 2

- 1) F. 16, mapp. 325, F16 mapp. 867 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 3

- 1) F. 16, mapp. 813, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 814, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 815, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 4) F. 16, mapp. 816, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 5) F. 16, mapp. 826, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 6) F. 16, mapp. 598, F2 - UNITÀ COLLABENTI, consistenza //;
- 7) F. 16, mapp. 832, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 8) F. 16, mapp. 867 sub 1, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 9) F. 16, mapp. 858 sub 2, e mapp. 858 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 10) F. 16, mapp. 810, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 11) F. 16, mapp. 865, sub 1, e f. 12 mapp. 324, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 12) N.C.T. F17, mapp. 1184, TERRENO, consistenza 1 are 9 centiare;
- 13) N.C.T. F12, mapp. 304, TERRENO, consistenza 50 centiare;
- 14) N.C.T. F12, mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare;

Unità negoziale 4

- 1) F. 16, mapp. 845, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 846, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 5

- 1) F. 16, mapp. 371 sub 3, F2 - UNITÀ COLLABENTI, consistenza //;
- 2) N.C.T. F. 16, mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) N.C.T. F. 16, mapp. 729, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 77 are;
- 4) N.C.T. F. 16, mapp. 730, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 82 are;
- 5) N.C.T. F. 17, mapp. 1183, TERRENO, consistenza 2 ettari 84 are;
- 6) N.C.T. F. 17, mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 ettari 37 are;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 7) N.C.T. F. 17, mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 8) N.C.T. F. 17, mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 ettari 11 are;

Unità negoziale 6

- 1) F. 16, mapp. 869, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

Unità negoziale 7

- 1) F. 16, mapp. 851, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 852, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 870, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 4) F. 17, mapp. 1194, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare;
- 5) F. 12, mapp. 320, TERRENO, consistenza 6 are 66 centiare



Unità negoziale 8

- 1) F. 16, mapp. 860, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 858, sub 1, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 831, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 9

- 1) F. 16, mapp. 871 sub 2, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE consistenza //;

Unità negoziale 10

- 1) F. 16, mapp. 834, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 861 sub 1, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 861 sub 9, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2,5 vani;
- 4) F. 16, mapp. 861 sub 10, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 5) F. 16, mapp. 861 sub 11, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 6) F. 16, mapp. 861 sub 12, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 4 vani;
- 7) F. 16, mapp. 861 sub 13, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 4 vani;
- 8) F. 16, mapp. 861 sub 14, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 9) F. 16, mapp. 861 sub 15, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2 vani;
- 10) F. 16, mapp. 861 sub 16, A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI, consistenza 2,5 vani;

Unità negoziale 11

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 19, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 12

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 21, C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 18 mq;
- 2) F. 16, mapp. 861 sub 22, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 154 mq;
- 3) F. 16, mapp. 861 sub 23, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 13

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 20, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 18 mq;

Unità negoziale 14

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 18, D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 18 mq;

Unità negoziale 15

- 1) F. 16, mapp. 862, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 836, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 16

- 1) F. 16, mapp. 863, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 838, F1 - AREA URBANA, consistenza //;

Unità negoziale 17

- 1) F. 16, mapp. 842, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 887, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 3) F. 16, mapp. 839, sub 2, e, mapp. 841, sub 2, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza //;

Unità negoziale 18

- 1) F. 16, mapp. 850, F1 - AREA URBANA, consistenza //;
- 2) F. 16, mapp. 866 sub 2 C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 30 mq //;
- 3) F. 16, mapp. 866 sub 3 D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, consistenza 158 mq //;
- 4) F. 16, mapp. 866 sub 2, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 158 mq //;

Unità negoziale 19

- 1) F. 16, mapp. 866 sub 4, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 20

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 4 D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI,



consistenza //;

- 2) F. 16, mapp. 861 sub 17, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 30 mq //;

Unità negoziale 21

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 6, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 22

- 1) F. 16, mapp. 861 sub 6, E - ENTE COMUNE, consistenza //;

Unità negoziale 23

- 1) F. 12, mapp. 322 e 323, F. 16, mapp. 864, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI, consistenza;
2) F. 16, mapp. 868, F. 12, mapp. 325, C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, consistenza //;

a favore del Comune di Montignoso con sede in Montignoso (MS), C.F. XXXXXXX per l'intero diritto di proprietà 1/1 relativamente alle unità negoziali n. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 2, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 23, 1, 11, 19, 21 e 22, e per l'intero diritto di proprietà superficaria 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 9,

contro i seguenti soggetti:

Soggetto n. 7: XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX:

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;

Soggetto n. 2: XXXXXXX, Sede MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXX:

- Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 3: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2

Soggetto n. 4: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1

Soggetto n. 5: XXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.10 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n.11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;
- Relativamente all'unità negoziale n.21 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;
- Relativamente all'unità negoziale n.22 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di ;

Soggetto n. 6: XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 12 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 7: XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 13 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 8: XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 14 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

Soggetto n. 9: XXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.15 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 10: XXXXXXX. Sede CARRARA (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.16 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 11: XXXXXXX Sede Montignoso (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.17 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;



Soggetto n. 12: XXXXXXX Sede MASSA (MS) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.18 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n.19 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di -;
- Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;

Soggetto n. 13: XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 20 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI

- Relativamente all'unità negoziale n. 21 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 14: XXXXXXX. Sede SIENA (SI) Codice fiscale XXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.23 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n.7 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/3;
- Relativamente all'unità negoziale n.2 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Soggetto n. 15: XXXXXX. Sede BOLOGNA (BO) Codice fiscale XXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1;

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: 1) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7589/1579; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. **R.G.13326/R.P.8256;**

La sopradescritta formalità ovvero COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO stipulata il 05/11/2007 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 7589/1579 risulta trascritta il 09/11/2007 R.P. 8256/R.G. 13326 sui beni di seguito elencati ubicati internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, N.C.E.U. (fondo servente) Foglio 16 mappali 598 sub 2, 831, 832, 836, 838, 842, 843, 844, 845, 846, 850, 851, 852, 860, 863, 839, 840, 841, 864 graffato ai mappali 322 Foglio 12, e 323 Foglio 12, Foglio 16 mappale 865 graffato al mappale 324 Foglio 12, Foglio 16 mappale 866, 867 sub 1, 867 sub 2, 869, Foglio 16 mappale 868 graffato al mappale 325 Foglio 12, Foglio 16 mappali 858 sub 1, 858 sub 2 graffato al mappale 859 sub 2, Foglio 16 mappale 870, 862, 810, 871 sub 2, N.C.T. Foglio 11 mappali 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 320 (fondi dominanti) a favore di XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX e di XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto servitù di passaggio pedonale e carrabile contro XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

- Descrizione onere: 2) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7589/1579; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. R.G.13327/R.P.8257;

La sopradescritta formalità ovvero COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO stipulata il 05/11/2007 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 7589/1579 risulta trascritta il 09/11/2007 R.P. 8257/R.G. 13327 sui beni di seguito elencati ubicati internamente alla XXXXXXX e censiti nel N.C.T. Foglio 16 mappali 371, N.C.E.U. (fondo servente) Foglio 16 mappali 831, 834, 861, 598 sub 2, 831, 832, 836, 838, 842, 843, 844, 845, 846, 850, 851, 852, 860, 863, 839, 840, 841 sub 1, 864, graffata con le particelle 322 e 323 del foglio 12, Foglio 16 mappale 865, graffata con la particella 324 del foglio 12, Foglio 16 mappale 866, 867 sub 1, 867 sub 2, 869, Foglio 16 mappale 868, graffato con la mappale 325 del foglio 12, 858 sub 1, 858, subalterno 2, graffato con la mappale 859, subalterno 2, mappale 870, 862, 810, 871 sub 2, N.C.T. Foglio 12 mappali 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 320 (fondi dominanti), a favore di XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) Codice fiscale XXXXXXX



e di XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto servitù di passaggio tubazioni interrato contro XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX.
Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

1) **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXX contro, XXXXXXX Sede MONTIGNOSO (MS) C.F. XXXXXXX;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00; A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 12/10/2006 ai nn. 6693/1023; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 20/10/2006 ai nn. **R.G.13558/R.P.2555**;

Note:

Ipoteca in favore di XXXXXXX, con sede in Lucca (LU), C.F. XXXXXXX, domicilio ipotecario eletto XXXXXXX, contro XXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di Montignoso (MS) in XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato;
- 2) mapp. 598 sub 1, fabbricato;
- 3) mapp. 808, fabbricato;

e nel N.C.T. al Foglio 16:

- 4) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 5) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;
- 6) mapp. 598, EU - ENTE URBANO, consistenza 29 are 32 centiare;
- 7) mapp. 802, EU - ENTE URBANO, consistenza 68 centiare;
- 8) mapp. 803, EU - ENTE URBANO, consistenza 63 are 23 centiare;
- 9) mapp. 804, EU - ENTE URBANO, consistenza 8 are;
- 10) mapp. 805, EU - ENTE URBANO, consistenza 75 are 38 centiare;
- 11) mapp. 806, EU - ENTE URBANO, consistenza 30 are 2 centiare;
- 12) mapp. 807, EU - ENTE URBANO, consistenza 13 are 67 centiare;
- 13) mapp. 808, EU - ENTE URBANO, consistenza 1 ettari 13 are 95 centiare;
- 14) mapp. 809, EU - ENTE URBANO, consistenza 11 are 67 centiare;
- 15) mapp. 810, EU - ENTE URBANO, consistenza 25 centiare;
- 16) mapp. 811, EU - ENTE URBANO, consistenza 6 are 46 centiare;
- 17) mapp. 813, EU - ENTE URBANO, consistenza 9 centiare;
- 18) mapp. 814, EU - ENTE URBANO, consistenza 2 centiare;
- 19) mapp. 815, EU - ENTE URBANO, consistenza 5 centiare;
- 20) mapp. 816, EU - ENTE URBANO, consistenza 16 centiare;
- 21) mapp. 826, TERRENO, consistenza 1 are 99 centiare;

al Foglio 17:

- 22) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 23) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 24) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 25) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;
- 26) mapp. 1182, TERRENO, consistenza 64 centiare;
- 27) mapp. 1184, TERRENO, consistenza 1 are 9 centiare;
- 28) mapp. 1186, TERRENO, consistenza 2 are 49 centiare;
- 29) mapp. 1193, TERRENO, consistenza 5 are 68 centiare;
- 30) mapp. 1194, TERRENO, consistenza 1 are 29 centiare;

al Foglio 12:

- 31) mapp. 301, TERRENO, consistenza 7 are 30 centiare;
- 32) mapp. 302, TERRENO, consistenza 4 are;
- 33) mapp. 303, TERRENO, consistenza 16 are 93 centiare;



- 34) mapp. 304, TERRENO, consistenza 50 centiare;
- 35) mapp. 305, TERRENO, consistenza 4 ettari 50 are;
- 36) mapp. 306, TERRENO, consistenza 2 are 30 centiare;
- 37) mapp. 307, TERRENO, consistenza 3 are 80 centiare;
- 38) mapp. 308, TERRENO, consistenza 14 are 24 centiare;
- 39) mapp. 309, TERRENO, consistenza 1 are 36 centiare;
- 40) mapp. 310, TERRENO, consistenza 3 ettari 42 are 60 centiare;
- 41) mapp. 311, TERRENO, consistenza 9 centiare;
- 42) mapp. 312, TERRENO, consistenza 19 are 95 centiare;
- 43) mapp. 313, TERRENO, consistenza 1 centiare;

dai quali traggono origine i beni oggetto della procedura individuati nei Lotti da 1 a 23.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00, importo capitale: € 7.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.864%, durata 13 anni (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

A margine della sopracitata iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

1a) con ANNOTAZIONE presentata il 24/01/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 160 Registro generale n. 971 mediante atto dal Notaio VILLARI Marzio in Seravezza (LU) del 19/09/2007 n. rep. 47787/9442, vengono liberati dalla sopracitata formalità Numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006 i seguenti beni censiti al NCEU al F. 16 mapp. 861 Fabbricato in corso di costruzione e mapp. 834 ente urbano. Valore degli immobili liberati € 640.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1b) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro Particolare 297 Registro Generale 1634, mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007 n. rep. 7588/1578, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) internamente alla XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato in corso di costruzione;
e nel N.C.T. al Foglio 16:
 - 2) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
 - 3) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare;
al Foglio 17:
 - 4) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
 - 5) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
 - 6) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
 - 7) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;
- Valore degli immobili liberati € 3.500.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1c) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 298 Registro generale n. 1635 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007 n. rep. 7591/1581, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX e ivi censito nel N.C.E.U., F. 16 mappali 863 (fabbricato in corso di costruzione) e 838 (ente urbano). Valore degli immobili liberati € 493.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1d) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 299 Registro generale n. 1636 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/11/2007 n. rep. 7594/1584, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 869 (fabbricato in corso di costruzione) e 870 (fabbricato in corso di costruzione), 852 (ente urbano) e nel



N.C.T., F. 16 mappali 851, 1194 e 320. Valore degli immobili liberati € 471.500,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1e) con ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 300 Registro generale n. 1637 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/11/2007 n. rep. 7597/1587, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 866 (fabbricato in corso di costruzione), 850 (ente urbano), 845 (ente urbano), 846 (ente urbano), Valore degli immobili liberati € 570.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1f) con ANNOTAZIONE presentata il 08/07/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1032 Registro generale n. 7273 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 21/02/2008 n. rep. 7819/1720, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 839 (fabbricato in corso di costruzione), 842 (ente urbano) e 887 (ente urbano). Valore degli immobili liberati € 610.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1g) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1716 Registro generale n. 12958 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2008 n. rep. 8099/1898, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 598 sub 2, 807, 813, 814, 815, 816, 826, 810, 871 sub 1, 867 sub 1, 803, 806, 809. 811, 858 sub 2 graffato al mappale 859 sub 2, 832 871 sub 2 e nel N.C.T. F.17 mappali 1184, 1182, 1186, 1193, F. 12 301, 304, 305, 309, 310, 312, 313, 308, 306, 302, 311 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

1h) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA Registro particolare n. 1717 Registro generale n. 12959 mediante atto notarile del Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 06/08/2008 n. rep. 8099/1898, per frazionamento in quota (formalità di riferimento numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006):

- frazione € 2.050.000,00 (capitale € 1.025.000,00) F. 16 mappali 862, 836;
- frazione € 620.000,00 (capitale € 310.000,00) F. 16 mappali 840, 888;
- frazione € 1.304.000,00 (capitale € 652.000,00) F. 16 mappali 841, 844;
- frazione € 440.134,02 (capitale € 220.067,01) F. 16 mappali 865 graffato al mappale 324 F. 12;
- frazione € 470.000,00 (capitale € 235.000,00) F. 16 mappali 864 graffato ai mappali 322 e 323 F. 12;
- frazione € 2.190.000,00 (capitale € 1.095.000,00) F. 16 mappale 868 graffato al mappale 325 F. 12, F. 16 mappale 867 sub 2;
- frazione € 2.000.000,00 (capitale € 1.000.000,00) F. 16 mappali 860, 831, 858 sub 1, 871 sub 2; (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

1i) con ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1719 Registro generale n. 12961 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 16/09/2008 n. rep. 8150/1931, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 840 sub 2, 888, 841 sub 1 e 844.

Valore degli immobili liberati € 1.924.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

1l) con ANNOTAZIONE presentata il 20/01/2009 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 99 Registro generale n. 708 mediante scrittura privata con



sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 21/10/2008 n. rep. 8217/1966, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 16 mappali 862 e 836, Valore degli immobili liberati € 2.050.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1m) con ANNOTAZIONE presentata il 17/02/2010 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1554 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 27/03/2009 n. rep. 8435/2111, vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) XXXXXXXX interno e ivi censiti nel N.C.E.U., F. 12 mappale 322 graffato ai mappali 323 F 12 e 864 F. 16, F16 mappali 867 sub 2 e 868, F. 12 mappale 325. Valore degli immobili liberati € 2.660.000,00 (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione);

1n) con ANNOTAZIONE presentata il 06/08/2014 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1554 con atto del Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU), in data 07/07/2014 n. rep. 11318/4143, viene trascritto atto aggiuntivo a contratto di mutuo ipotecario/fondario numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006 a favore di XXXXXXXX con sede in LUCCA (LU), Codice fiscale XXXXXXXX e contro XXXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), Codice fiscale XXXXXXXX;

1o) con ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2017 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1045 Registro generale n. 7223 a mezzo di atto giudiziario del 23/06/2017 n. rep. 302/2017 vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXXX n. 77 ivi censiti rispettivamente nel N.C.E.U. F. 16 mapp. 860 e 871 sub 2 e nel N.C.T. al F. 16 mappale 858 sub 1 e F. 16 mappale 831 (ndr. correttamente censiti al NCEU)

- ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1187 Registro generale n. 9792 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 13/08/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1188 Registro generale n. 9793 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 12/09/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1340 Registro generale n. 10896 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 11/10/2007 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1677 Registro generale n. 12068 per erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 1717 Registro generale n. 12959 per FRAZIONAMENTO IN QUOTA

INTEGRAZIONE A CERTIFICAZIONE NOTARILE

1p) con ANNOTAZIONE presentata il 08/11/2022 presso il Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA, Registro particolare n. 944 Registro generale n. 11324 a mezzo di atto giudiziario del 23/09/2022 n. rep. 383 vengono liberati dalla sopracitata formalità (numero di registro particolare 2555 del 20/10/2006) i seguenti beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS) Via Nerino XXXXXXXX n. 77 ivi censiti rispettivamente nel N.C.E.U. F.16 mappale 845, 846, 865 graffato al mappale 324 F. 12;

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXX. contro XXXXXXXX; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00;

A rogito di Notaio MARVASO Marco in Seravezza (LU) in data 05/11/2007 ai nn. 7590-1580; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/11/2007 ai nn. **R.G.13328/R.P.3113**;
Note:

Ipoteca in favore di XXXXXXXX. con sede FIRENZE (FI) C.F. XXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto MONTIGNOSO, VIA ROMA N.77, contro XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS),



C.F. XXXXXXX per il diritto di proprietà gravante sui beni siti ubicati nel Comune di Montignoso (MS) internamente alla XXXXXXX di seguito elencati al F. 16, rispettivamente nel N.C.E.U.:

- 1) mapp. 371 sub 3, fabbricato in corso di costruzione; e nel N.C.T. al Foglio 16;
- 2) mapp. 371, EU - ENTE URBANO, consistenza 66 are 3 centiare;
- 3) mapp. 729, TERRENO, consistenza 1 are 77 centiare; al Foglio 17:
- 4) mapp. 101, TERRENO, consistenza 4 are 37 centiare;
- 5) mapp. 1192, TERRENO, consistenza 3 are 57 centiare;
- 6) mapp. 1185, TERRENO, consistenza 1 are 57 centiare;
- 7) mapp. 1181, TERRENO, consistenza 2 are 11 centiare;

dai quali traggono origine i beni oggetto della procedura.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00, importo capitale: € 7.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.95%, durata 3 anni e 25 giorni.

Per una trattazione più ampia si rimanda alla relativa nota di trascrizione – All. 13 – e al paragrafo 4 del LOTTO 1.

Con ANNOTAZIONE presentata il 13/06/2011 Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA presso il Registro particolare n. 744 Registro generale n. 5224 è stato modificato il contratto di mutuo edilizio

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di XXXXXXX contro XXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di UNEP DEL TRIBUNALE DI MASSA in data 08/03/2021 ai nn. 370/2021 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data **17/03/2021** ai nn. R.G.2426/R.P.1944;

Con tale atto viene pignorato da parte di XXXXXXX, con sede in NAPOLI (NA), C.F. XXXXXX il diritto di piena ed esclusiva proprietà che la Società esecutata XXXXXXX, con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX detiene sui beni oggetto della presente procedura ubicati nel Comune di Montignoso (MS), in XXXXXXX e oggetto della procedura individuati nei Lotti da 1 a 23 Nella relativa nota di trascrizione si precisa che "QUADRO A: l'atto di pignoramento immobiliare viene eseguito per un credito di euro 7.235.471,61 oltre interessi e spese. QUADRO C: XXXXXXX, attuale titolare del credito di XXXXXXX, elegge domicilio in Carrara (Ms), Viale XX Settembre 177/F2, presso l'Avv. XXXXXXX. (cfr. Allegato 13 – Nota di trascrizione).

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Cfr. Allegato 16.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.254,34. Come illustrato nella tabella di cui all'Allegato 16 (a cui si rimanda integralmente) relativamente agli immobili che compongono il Lotto 23, il residuo da pagare per le annualità 2021 e 2022 è pari a 1.254,34 €

Millesimi di proprietà:

sub	149	172;
sub	37	0,1;



sub	38	0,12;
sub	39	0,12;
sub	40	0,12;
sub	41	0,12;
sub	42	0,12;
sub	43	0,12;
sub	44	0,12;
sub	45	0,12;
sub	46	0,12;
sub	47	0,12;
sub	48	0,12;
sub	49	0,12;
sub	50	0,12;
sub	51	0,12;
sub	52	0,12;
sub	53	0,12;
sub	54	0,12;
sub	55	0,12;
sub	56	0,12;
sub	118	0,15;
sub	119	0,15;
sub	120	0,15;
sub	121	0,15;
sub	122	0,15;
sub	123	0,15;
sub	124	0,15;
sub	129	0,15;
sub	130	0,15;
sub	131	0,15;

Per complessivi 175,88 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Lo scrivente precisa che una parte del resede condominiale adibita a parcheggio comune all'interno della recinzione del complesso immobiliare, insiste su un tratto del corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina" di proprietà del Demanio Idrico Statale, e che, conseguentemente, da tale occupazione derivano oneri a carico del complesso edilizio in oggetto, ovvero oneri a cui, i vari condomini del medesimo complesso, dovranno farvi fronte pro-quota secondo le relative tabelle condominiali. Ai fini di una più corretta e approfondita comprensione di quanto qui evidenziato nonché delle ulteriori possibili connesse conseguenze, si rimanda integralmente alla specifica nota prodotta al riguardo dalla Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord (a firma del Dirigente del settore, Ing. Enzo Di Carlo), allegata alla presente (cfr. Allegato 18). La necessità che la suddetta nota venga correttamente compresa e soppesata, deriva proprio dalle ulteriori importanti evidenze che dalla stessa emergono, quali:

- L'avvenuto rilascio della autorizzazione idraulica n. 472 del 14/09/2006 da parte della Provincia di Massa Carrara, con la quale venivano assentiti, in linea idraulica, i lavori aventi ad oggetto la "rettificazione e la tombinatura" del sopra richiamato corso d'acqua denominato "Fosso Ginese" o "Fossa Fiorentina";
- La mancata conclusione dell'iter concessorio delle medesime opere idrauliche di cui sopra, ovvero l'attuale occupazione senza titolo delle relative aree del Demanio Idrico;
- L'entità dell'indennità annua di occupazione delle stesse (quantificate pari a circa € 4.200,00 dalla stessa Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord, nell'ambito delle proprie preliminari valutazioni);
- La ragionevole prossima attivazione dei necessari e conseguenti provvedimenti di polizia idraulica (sanzioni e richiesta di ripristino dello stato dei luoghi) nonché il recupero delle indennità



pregresse di occupazione senza titolo, queste ultime quantificate pari a circa 23.500 € (salvo interessi e sanzioni ed ulteriori verifiche sul posto);

- Ragionevole probabilità che, a seguito di ulteriori indagini/verifiche e a conclusione di apposito iter istruttorio portati avanti dal medesimo Settore, vengano richiesti/imposti interventi che riducano la lunghezza del tratto tombato con ripristino del corso d'acqua a cielo aperto, il tutto al fine di rendere compatibile i lavori di tombatura già svolti (ovvero legittimati con la sopra richiamata autorizzazione idraulica) con le attuali norme vigenti l'uso dell'area di che trattasi di proprietà del Demanio.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Cfr. Allegato 16

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **05/11/2007 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marvaso Marco in Seravezza (LU), in data 05/11/2007, ai nn. 7589/1579; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **09/11/2007**, ai nn. **RG 13325/ RP 8255**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Soc. XXXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS), XXXXXXXX ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 371, 729, 730, Foglio 17, particelle 1183, 101, 1192, 1185, 1181, e N.C.E.U. Foglio 16 particella 371 sub 3.

Nella nota di trascrizione viene riportato che " *le unità immobiliari in oggetto sono state vendute ed acquistate a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ben noto ed accettato dalla parte acquirente, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, con tutti gli annessi, diritti, obblighi, azioni, ragioni, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti, con particolare riguardo alla servitù attiva di passaggio pedonale e carrabile, di cui all'atto a rogito di notaio carlo cardì cigoli di carrara in data 19 febbraio 1999 rep.n.24973, debitamente registrato e trascritto a massa il 23 febbraio 1999 al n.955 di formalità; atto che la parte acquirente, ha dichiarato di ben conoscere ed al quale le parti fanno pieno riferimento intendendosi qui integralmente riportato e trascritto; nonché' con la comproprietà pro-quota degli spazi ed enti di natura comune e condominiale, quali risultano determinati dalla legge.*" (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal **14/10/2009 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio RICCETTI GIOVANNI in Livorno (LI), in data 14/10/2009, ai nn. 16997/10539; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **16/11/2009**, ai nn. **RG 11767/RP 8183**.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato il XXXXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Soc. XXXXXXXX sopra generalizzata il diritto di



proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati nel Comune di Montignoso (MS), loc. La Porta ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 732 e al Foglio 17, particelle 1187, 1188 e 1189.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Nella nota di trascrizione viene riportato che *"con l'atto che qui si trascrive, alle cui pattuizioni contenute e richiamate si fa espresso riferimento, i comparenti hanno anzitutto premesso, quale parte integrante e sostanziale dell'atto medesimo:*

1) in primo luogo, i comparsi XXXXXXXX e XXXXXXXX hanno dichiarato, con riferimento alla normativa in materia di dichiarazioni sostitutive, ed in particolare a quanto previsto dagli articoli 46 e 47 del d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000, consapevoli delle responsabilità e delle sanzioni penali stabilite dalla legge per le false attestazioni e le mendaci dichiarazioni, espressamente dichiarano:

t) di non aver subito condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;

b) di non essere stati interdetti o inabilitati;

c) di non aver in corso procedure per nessuno di tali stati;

d) che l'area di cui in appresso non ricade nel pubblico demanio marittimo, né sussistono rispetto ad essa vincoli di carattere storico, artistico, archeologico o paesaggistico-ambientale, e che pertanto detta area non è sottoposta a tutela ai sensi del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al decreto legislativo 490 del 29 ottobre 1999, ora sostituito dal decreto legislativo 42 del 22 gennaio 2004 e successive modificazioni;

2) che l'articolo 5 bis della legge 212 del primo agosto 2003, di conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 143 del 24 giugno 2003, testualmente prevede che "le porzioni di aree appartenenti al patrimonio e al XXXXXXXX, escluso il demanio marittimo, che alla data di entrata in vigore del presente decreto risultino interessate dallo sconfinamento di opere eseguite entro il 31 dicembre 2002 su fondi attigui di proprietà altrui, in forza di licenze o concessioni edilizie o altri titoli legittimanti tali opere, e comunque sia quelle divenute area di pertinenza, sia quelle interne a strumenti urbanistici vigenti, sono alienate a cura della filiale dell'Agenzia del Demanio territorialmente competente mediante vendita diretta in favore del soggetto legittimato che ne faccia richiesta";

3) che la norma in questione detta tempi e modalità inerenti alla detta procedura di regolarizzazione;

4) che lo stato è proprietario di una striscia di terreno ubicata nel comune di Montignoso (MS), e rappresentata al vigente catasto terreni del suddetto comune al foglio 16, dalla particella 732, ed al foglio 17 dalle particelle 1187, 1188 e 1189, come meglio indicato in appresso;

5) che tale area risulta pertinenza, in quanto inserita all'interno della recinzione di tale immobile, del complesso edilizio in corso di costruzione su di un'area rappresentata al vigente catasto terreni del Comune di Montignoso al foglio 16, particelle 371 (ente urbano, di are 66 e centiare 03, senza redditi), 729 (relitto di strada, di are 01 e centiare 77, senza redditi), 730 (relitto di strada, di are 01 e centiare 82, senza redditi), ed al foglio 17, particelle 101 (incolto produttivo di classe unica, di are 04 e centiare 37, reddito dominicale euro 0,07 e reddito agrario euro 0,02), 1181 (pascolo di classe unica, di are 02 e centiare 11, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,03), 1183 (pascolo di classe unica, di are 02 e centiare 84, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,04), 1185 (pascolo di classe unica, di are 01 e centiare 57, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,02), e 1192 (incolto produttivo di classe unica, di are 03 e centiare 57, reddito dominicale euro 0,06 e reddito agrario euro 0,02), in forza del permesso di costruire numero 2433 rilasciato dal Comune di Montignoso in data 22 settembre 2005, a seguito di richiesta del 21 novembre 2003 n.12313, pratica edilizia 7533, delle sua variante presentata il 27 gennaio 2005, protocollo generale 1308/314, pratica edilizia 8003, dell'ulteriore variante in data 30 luglio 2008 permesso di costruire numero 2665, a seguito richiesta del 27 novembre 2007 numero 17279, pratica edilizia 9145, e della proroga rilasciata dal comune di Montignoso in data 24 dicembre 2008, a seguito di richiesta del 16 settembre 2003 numero 12830;



6) che l'area ricade in "zona territoriale omogenea d" ai sensi del decreto ministeriale 1444/1968.

7) che il "XXXXXX" con sede in Montignoso e distinto dal codice fiscale XXXXXXX, con istanza datata 23 luglio 2007, pervenuta all' ufficio di Livorno in pari data ed ivi protocollata al numero 13808, ha presentata istanza di acquisizione, ai sensi della normativa sopra richiamata, dell'area di cui sopra;

8) che con atto ricevuto il 5 novembre 2007 dal Notaio Marco Marvaso di Serravezza, repertorio 7589, raccolta 1579, registrato a Pietrasanta l'8 seguente al numero 1826/1t e trascritto a massa il 9 novembre 2005 al numero 8255, detto consorzio ha ceduto l'area interessata di cui sopra alla qui costituita società a responsabilità limitata "XXXXXXX", la quale il 5 giugno 2009 ha presentato richiesta di subentro all'acquisto della ridetta area di cui sopra, ai sensi del già citato e sopra riportato articolo 5 bis, allegando la documentazione costituita dalla titolarità dell'opera (atto di compravendita in copia, denuncia di successione ecc...), e dalla citata concessione edilizia;

9) che la Provincia di Massa Carrara - area governo del territorio - servizio difesa del suolo - U. O.O. idraulica, con nota protocollo 19754 del 12 luglio 2008 ha confermato il parere favorevole di competenza alla sdemanializzazione dell'area di cui sopra al punto 4) ed oggetto del presente atto, comunicato con nota protocollo del 19574 del 12 luglio 2008, non riscontrando problematiche riguardanti all'equilibrio geostatico e geomorfologici, nè ritenendo che i terreni interessati siano coinvolti da particolari aspetti naturalistici o ambientali;

10) che sono stati regolarizzati da parte della costituita società a responsabilità limitata "XXXXXXX" i pagamenti pregressi attinenti all'occupazione dell'area per un periodo di anni cinque, nei confronti della Provincia Di Massa Carrara;

11) che la sede di Livorno della filiale toscana e umbra dell'AGENZIA DEL DEMANIO, verificati la sussistenza dei requisiti e il corretto assolvimento da parte della società acquirente in relazione agli adempimenti richiesti, ha ritenuto di poter procedere alla stipula dell'atto che qui si trascrive. ciò premesso ed approvato, l'Agenzia del Demanio, in nome e per conto del ministero dell'economia e delle finanze ha dichiarato di cedere, vendere e trasferire alla qui costituita Società a Responsabilità limitata "XXXXXXX" che come sopra rappresentata ha accettato di acquistare, una striscia di terreno posto in comune di Montignoso, località porta, esteso complessivamente circa metri quadri 506, o quanti essi siano perché' venduto a corpo e non a misura, e rappresentato coi relativi numeri di particella negli estratti telematici della mappa catastale che i comparenti hanno esaminato ed approvato, e che si sono allegati all'atto in oggetto sotto le lettere "a" e "b" per formarne parte integrante e sostanziale. i relativi dati catastali, dettagliatamente contenuti nel corpo dell'atto in oggetto, cui pertanto anche a questi fini si fa espresso rinvio, sono anche sinteticamente riportati al quadro b della presente nota di trascrizione. le parti hanno dichiarato che il prezzo, determinato in euro 23.276, è stato interamente soddisfatto con le modalità evidenziate in atto; conseguentemente, la parte venditrice ne ha rilasciato ampia quietanza, ha dichiarato di nulla più avere da pretendere per questa vendita, ed ha rinunciato all'iscrizione della relativa ipoteca legale. il rappresentante dell'ente venditore ha dichiarato che detto importo è stato imputato al capitolo 4003 (codice tributo 849t) dello stato di previsione dell'entrata per l'anno finanziario 2009. l'Agenzia del Demanio ha dichiarato che il bene immobile oggetto della presente compravendita è libero da pesi, vincoli, ipoteche e privilegi. salvo quanto previsto in atto, gli effetti giuridici del contratto decorrono da oggi ed inoltre tutte le imposte, nonché' i tributi di qualsiasi specie o natura afferenti l'immobile compravenduto sono passati dalla data di stipula a carico della parte acquirente. l'Agenzia del Demanio, come sopra rappresentata dal Geometra XXXXXX, in adempimento a quanto disposto dall'art. 30 del D.P.R 380 del 6 giugno 2001, ha allegato all'atto in oggetto sotto la lettera "c" il certificato di destinazione urbanistica riguardante il terreno compravenduto, rilasciato dal comune di Montignoso in data 9 luglio 2009, ed ha dichiarato che da tale data a quella di stipula non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici. le spese dell'atto in oggetto e consequenziali sono a carico della parte acquirente. ad ogni effetto, le parti hanno eletto il proprio domicilio rispettivamente: l'Agenzia del Demanio presso la sede di Firenze della filiale toscana e umbria, in via laura n.64; e la parte acquirente presso la propria sede in Montignoso, Via Vecchia Romana est n.66."

(cfr. All. 13 - Nota di trascrizione)

N.d.R. Il XXXXXXX con sede in FIRENZE (FI), C.F. XXXXXXX risulta titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, degli immobili sopra descritti e censiti al Foglio 16 particella 732 e Foglio 17, particelle 1187, 1188 e 1189, fin dal 27/03/1972



6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 28/12/1999 al 16/05/2002.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio MARTINELLI ROBERTO in Altopascio (LU), in data 28/12/1999, ai nn. 109743; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **10/01/2000**, ai nn. **RG 165/RP 141.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXX con sede in BRESCIA (BS) C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in fregio alla XXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 16, particelle 371 sub 1 graffata alle particelle 372 sub 1 e 598, particella 371 sub 2, 372 sub 2, e N.C.T. Foglio 12 particella 82, 83, 95, 138, Foglio 16 particelle 350 e 351, Foglio 17 particelle 100, 104, 196, 567e 197.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 16/05/2002 al 16/05/2002.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino in Massa, in data 16/05/2002, ai nn. 12622; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **24/05/2002**, ai nn. **RG 5105/RP 3662.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la XXXXXX con sede in Massa (MS), C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato in XXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.T. Foglio 16 particella 101.

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730, 732, 957 (derivante dal mappale 101), 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 16/05/2002 al 05/11/2007.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Pallottino in Massa, in data 16/05/2002, ai nn. 12626; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **24/05/2002**, ai nn. **RG 3664/RP 5107.**

Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Società XXXXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo ai beni ubicati in XXXXXX nel Comune di Montignoso (MS), ivi censiti nel N.C.E.U. al Foglio 16, particelle 371 sub 2, 372 sub 2, 371 sub 1 graffato alla particella 372 sub 1 e 598, e nel N.C.T. Foglio 16 particella 371, 372, 598, 549, 350, 351, 983, 985, 101, 82, 83, 138 e 271.

Nella nota di trascrizione viene riportato che *"quanto venduto viene trasmesso nello stato di fatto in cui si trova, con le inerenti servitù attive e passive, accessioni e pertinenze e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza che il consorzio acquirente ha dichiarato di ben conoscere, con particolare riferimento alla servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita a favore della particella 598 del foglio 16 ed a carico dell'area confinante di proprietà della società" XXXXXX* contraddistinta dalla particella 33 del foglio 12 e da esercitarsi su di una striscia di terreno larga quattro metri che corre lungo tutto il confine con la strada comunale, a partire dall'incrocio con



l'altro ramo di strada comunale che si dirige verso mare e fino al ponte sul canale, con atto a rogito del dott. Carlo Cardi Cigoli, Notaio in Carrara, del 19 febbraio 1999, rep. N. 24973/6357, reg.to a Carrara il giorno 8 marzo 1999 al n. 196 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara il 23 febbraio 1999 al n. 955 di formalità". (cfr. All. 13 - Nota di trascrizione).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730 (da cui deriva il mappale 703), 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

Titolare/Proprietario: Società XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C. F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 **dal 18/06/2003 al 05/11/2007**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Comune di Montignoso, in data 18/06/2003, ai nn. 2657; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data **18/07/2003**, ai nn. **RG 7461/RP 5066**.

Note: In forza dell'atto pubblico amministrativo sopra menzionato il XXXXXXX con sede in MONTIGNOSO (MS), C.F. XXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende alla Società XXXXXXX sopra generalizzata il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo al terreno ubicato nel Comune di Montignoso (MS), ivi censito nel N.C.T. al Foglio 16, particelle 703.

N.d.R." *La proprietà è pervenuta al Comune da tempo immemorabile*" (cfr. All. 14 - Atti di provenienza). Nella certificazione notarile viene specificato che" *Il Comune di Montignoso era proprietario del bene dal 27-03-1972*". Cfr. All. 10 - Certificazione notarile).

In particolare si precisa che dalla soppressione dei mappali 371 (ente urbano) 730 (da cui deriva il mappale 703), 732, 957, 958, 959, 961, 962, 963, 965 a seguito di Frazionamenti dei mappali 729 (nei mappali 963 e 964) e 960 (nei mappali 965 e 966) e contestuale Tipo Mappale presentati il 16/12/2009 (n. 129375.2/2009) con Pratica n. MS0129375 in atti dal 16/12/2009 ha tratto origine l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 16 mappale 967 su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura. (cfr. All. 2 - Visure).

7. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICHE RELATIVE A TUTTI I LOTTI (DA 1 A 23)

Numero pratica: 1) **Permesso di Costruire n 2433 del 22-09-2005 Pratica Ed. n.8003**

Intestazione: XXXXXXX (C.F. XXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXXX, loc. Renella + altre ditte

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di edifici misti ad USO direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 4TR)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/11/2003 al n. di prot. 12313

Rilascio in data 22/09/2005 al n. di prot. 2433

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2010 al n. di prot. 18021

NOTE: Rilasciato a seguito di domanda presentata in data 21 novembre 2003, prot. gen. n° 12313, pratica edile n° 7533, e la successiva variante presentata in data 27 gennaio 2005, prot. gen. n° 1308/314 int., pratica edile n° 8003, dalla XXXXXXX (C.F. XXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXXX, loc. Renella, per la "realizzazione di edifici misti ad USO direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 4TR)", da realizzarsi su immobile distinto in catasto al fg. 12 mappali n. 82, 83, 138 e 271 (ex mappale n. 95), fg. 16 mappali n. 349, 350, 351, 371, 372, 598 e 703, fg. 17 mappali n. 101, 983 e 985, situato in XXXXXXX, secondo il progetto costituito da n. 52 tavole redatto dall'Ing. XXXXXXX, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al XXXXXXX, e dal Geom. XXXXXXX (C.F. XXXXXXX), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° XXXXXXX.

L'intervento riguardava le opere relative alla demolizione dei fabbricati esistenti meno uno, movimenti di terra, realizzazione di viabilità interna, muri di sostegno, area a verde pubblico (in accordo con il P.O.C. approvato), nonché la realizzazione di n. 8 fabbricati ad uso produttivo e n. 3 ad uso commerciale – direzionale.

Con particolare riferimento al compendio pignorato esso fa parte del "lotto 10" consistente in tre corpi di



fabbrica e precisamente corpo "A", "B" e "C", composto da complessive 16 (sedici) unità immobiliari ad uso commerciale al piano terreno sulla XXXXXXX, numero 40 (quaranta) unità ad uso direzionale al piano primo e sottotetto, e numero 99 (novantanove) posti auto al piano seminterrato. A detto titolo edilizio ha fatto seguito la variante in corso d'opera n. 2665 rilasciata dal Comune di Montignoso in data 30 luglio 2008 di seguito meglio descritta.

Numero pratica: 2) **Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 Pratica Ed. n. 9145**

Intestazione: Sig. XXXXXX, residente in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, in qualità di Presidente della XXXXXX (C.F. XXXXXXX)

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005

Per lavori: "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005 per opere eseguite in difformità al P. di C. n° 2433 del 22 settembre 2005 e per la variante in c.o. al medesimo P. di C., relativo alla realizzazione di edifici misti ad uso direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)"

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 27/10/2007 al n. di prot. 17279/2753

NOTE: domanda presentata in data 27 novembre 2007, prot. gen. n° 17279/2753 int., e successive integrazioni, dal Sig. XXXXXX, residente in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, in qualità di Presidente della XXXXXX (C.F. XXXXXXX), con sede in Montignoso, XXXXXX, loc. Renella, per "accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 LRT 1/2005 per opere eseguite in difformità al P. di C. n° 2433 del 22 settembre 2005 e per la variante in c.o. al medesimo P. di C., relativo alla realizzazione di edifici misti ad uso direzionale, commerciale e produttivo (Comparto 47R)", da realizzarsi in XXXXXXX, su immobile distinto in catasto al fg. 12 mappali n. 320, 322, 323, 324, 325, 309 e 313, fg. 16 mappali n° 598, 860, 831, 832, 858, 859, 871 sub 2, 834, 861, 862, 863, 836, 838, 839, 840, 841, 842, 844, 845, 846, 864, 865, 866, 850, 867, 852, 851, 868, 869, 870, 371, 729, 730, 810, 887 e 888, fg. 17 mappali n. 101, 1181, 1183, 1184, 1185, 1192 e 1194, ricadente in zona R7 ai sensi del vigente R.U., secondo il progetto redatto dall'Ing. XXXXXX, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al XXXXXX, e dal Geom. XXXXXX (C.F. XXXXXX), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° XXXXXX

Numero pratica: 2.1) **Variante finale del 11-12-09 Prot. 21982**

Intestazione: //

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/12/2009 al n. di prot. 21982

Relativamente a detta pratica lo scrivente non ha reperito alcun documento specifico nell'ambito della documentazione visionata presso gli archivi comunali. Si rileva però che la stessa risulta citata ESCLUSIVAMENTE nelle tavole grafiche relative alla Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010

Numero pratica: 3) **Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010**

Intestazione: XXXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I. XXXXXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ultimazione opere esterne e modifica opere interne da realizzarsi in Via XXXXXXX, su Immobile così censito in Catasto Foglio 16 mappale 967

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/09/2010 al n. di prot. 15123

Abitabilità/agibilità in data 08/11/2010 al n. di prot. 18021

NOTE:

Domanda presentata con Prot. 15123 del 15/09/2010 da XXXXXXX con sede in Montignoso, XXXXXX P.I. XXXXXX riguardante la Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010, relativa alla realizzazione dei seguenti lavori: ultimazione opere esterne e modifica opere interne da realizzarsi in Via XXXXXXX, su Immobile così censito in Catasto Foglio 16 mappale 967.

Relativamente a detta pratica si precisa quanto segue:

- Con comunicazione dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montignoso Prot. 168 del 03-11-



2010 la stessa veniva ritenuta completa a seguito dell'esame istruttorio;

- Con pratica n. Prot. 18021 del 8-11-2010 veniva presentata Certificazione di Agibilità relativa ai beni di cui ai subalterni dal 2 al 134 e dal 134 al 138 autorizzati con P.d.C n. 2433 del 22/09/2005, PdC 2665 del 30/07/2008 rilasciate a XXXXXX + altri e DIA n. del 15/09/2010 rilasciata a XXXXXX;
- Di seguito si elencano ulteriori autorizzazioni che hanno interessato i beni staggiati, non visionate direttamente dallo scrivente CTU ma citate in atti di compravendita che hanno interessato immobili ubicati nello stesso compendio edilizio (N.d.R. LOTTO 10)
- Certificato di collaudo Prot. 18021 del 08-11-2010
 - Certificato di Prevenzione Incendi prot.0001788 in data 12 febbraio 2010 dal Ministero dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Massa Carrara per l'autorimessa è stato rilasciato (citato nell'atto di compravendita Notaio Meucci del 22/09/2011 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8501);

Inoltre relativamente alle unità immobiliari attualmente demolite ma originariamente sovrastanti l'area del comparto 47R (una cui porzione risulta occupata dall'intero fabbricato censito con il mapp.967 ove risultano ubicati i beni staggiati), lo scrivente precisa che:

- l'opera di costruzione risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;
 - per le opere di ampliamento di quanto originariamente esistente sono state rilasciate dal Comune di Montignoso i seguenti titoli: Concessione Edilizia n.142 in data 8 agosto 1979 e successiva variante in corso d'opera n.198 in data 10 luglio 1980;
 - per le opere eseguite in difformità rispetto alle concessioni sopra citate è stata rilasciata dal Comune di Montignoso Concessione Edilizia in sanatoria n.1282 in data 16 gennaio 1997;
 - le opere di demolizione parziale sono state eseguite in forza di D.I.A. presentate al Comune di Montignoso in data 21 aprile 2000 n.5940, in data 16 luglio 2003 n.7386 ed in data 27 novembre 2003 n.7534;
 - le opere di scavo e movimento terra sono state eseguite in forza di D.I.A. presentata al Comune di Montignoso in data 2 agosto 2005 n.8212.
- (cfr. - Atto di compravendita Marvasio RP 5225-2011- rep 9763 - sub 140 mapp. 967)

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricato in corso di costruzione [F3]

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: **Gli immobili che compongono il LOTTO 23 risultano conformi dal punto di vista edilizio come di seguito meglio precisato:**

Si rileva la conformità edilizia dei subalterni 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 129, 130 e 131 ovvero di tutti i posti auto che formano il LOTTO 23.

Il subalterno 149, come già specificato nel paragrafo conformità catastale, ad oggi non risulta ultimato, pertanto lo scrivente può rilevare attualmente una generale corrispondenza fra gli ingombri plano-altimetrici dell'immobile e la documentazione a corredo dell'ultimo titolo autorizzativo ovvero la Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010.

Si precisa che il futuro aggiudicatario del lotto dovrà presentare apposita pratica edilizia al fine di avere titolo valido per il completamento delle opere autorizzate con la DIA sopraccitata.

Note generali sulla conformità: L'immobile in cui risulta ubicato il compendio immobiliare staggiato, è stato realizzato in forza dei titoli edilizi rilasciati (Permesso di Costruire n. 2433 del 22-09-2005, successiva Variante di cui al Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 e D.I.A. n. 10283 del 15-09-2010). Tuttavia, lo scrivente CTU ritiene precipuo evidenziare che dal CDU n. 325/6.2 rilasciato in data 09/01/2023, si rileva l'esistenza sull'immobile del vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/04 art. 142, com. 1 lett. c) – ex L. 431/85 - Area di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua, ma



che, di contro, nessuna Autorizzazione Paesaggistica risulta rilasciata per il medesimo immobile nel suo complesso (ivi comprese, dunque, le porzioni dello stesso oggetto della presente Procedura esecutiva). Al riguardo, perciò, lo scrivente CTU non può che sottolineare come l'intero compendio immobiliare realizzato con i titoli edilizi di cui sopra, risulti carente di Autorizzazione Paesaggistica, e come, conseguentemente, allo stato attuale delle cose e della normativa vigente, per gli immobili oggetto della presente Procedura non possano che ipotizzarsi assentibili unicamente gli interventi edilizi che, appunto, non abbiano rilevanza paesaggistica. Fra questi ultimi, in generale, vi ricadono gli interventi relativi ad opere interne, e, più specificatamente, quelli elencati nell'allegato A del D.P.R. n. 31 del 2017 ("INTERVENTI ED OPERE IN AREE VINCOLATE ESCLUSI DALL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA") a cui si rimanda integralmente per le più opportune valutazioni.

Sul punto, infine, merita anche evidenziare come detta problematica risulti ben nota ai funzionari dei competenti Uffici del Comune di Montignoso (Ente, si ricorda, che ha rilasciato sia i sopracitati titoli edilizi che l'agibilità per l'intero compendio realizzato), e come la stessa abbia ragionevolmente trovato origine dall'errata cartografia ufficiale, utilizzabile ed utilizzata (anche dallo stesso Comune di Montignoso) all'epoca del proposto intervento. Detta cartografia, infatti, non rappresentava in sé stessa (erroneamente) la fascia di rispetto del vincolo Galasso attorno al limitrofo Fosso Ginese (cfr. Allegato 7.3). Circo- stanza quest'ultima che, a personale parere dello scrivente, sta alla base sia degli avviati tentativi promossi dallo stesso Comune di Montignoso nei confronti degli altri Enti sovraordinati per "risolvere" tale criticità (verbalmente riferiti allo scrivente CTU in sede dei vari incontri resisi necessari), che delle già avvenute vendite di altri immobili facenti parte del medesimo compendio immobiliare, per quanto non oggetto della presente Procedura esecutiva.

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricato in corso di costruzione [F3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano Strutturale approvato con Delibera del C.C. n. 3 del 5/2/2019 e successiva Delibera del C.C. 26 del 09/06/2021; Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del C.C. n. 65 del 29/07/1999 e
Zona omogenea:	Zona D: Zone a destinazione mista industriale/commerciale
Norme tecniche di attuazione:	Comparto 47R
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Piano Operativo adottato con Delibera del C.C. n. 32 del 07/08/2020 e modificato a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni avvenuta con Delibera del C.C. n. 27 del 09/06/2021 e successiva Deli
Zona omogenea:	D2 (Zona Omogenea D)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 "Tessuto produttivo a destinazione mista - D2 (Zona Omogenea D)"
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	Stipulata il 08/09/2005 a rogito Notaio MARVASO Marco n. rep. 1859 trascritta il 06/10/2005 R.P. 6737/R.G. 10805
Obblighi derivanti:	cfr. paragrafo 4



Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Cfr. CDU n. 325/6.2 rilasciato in data 09/01/2023

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Gli immobili che compongono il LOTTO 23 risultano conformi dal punto di vista urbanistico

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [F3]** di cui al punto **Immobili mapp. 967 subalterni 149, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 129, 130 e 131 e terreni censiti al NCT F16 mapp. 964, 966 e F 17 mapp.1088 e 1089**

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.991,00**

È posto al piano: 1-2 (relativamente al sub 149) e S1 (relativamente ai posti auto censiti con i sub 64 e 65)

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via XXXXXXXX snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 3 (a piano primo)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Considerato che al momento del sopralluogo i locali risultavano occupati da numerosi scatoloni, scaffali e oggetti di vario genere, disposti in modo tale da non consentire nemmeno l'accesso al servizio igienico e la verifica della condizione di tutte le murature interne, per quanto lo scrivente abbia potuto osservare, l'immobile risulta in uno stato di conservazione sufficiente. (cfr. All. 4 documentazione fotografica)

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a capanna materiale: latero-cemento condizioni: non rilevate Note: Copertura in laterizio
Solai	tipologia: di tipo prefabbricato condizioni: non rilevate
Strutture verticali	materiale: di tipo prefabbricato condizioni: non rilevate

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: non



Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Note	Certificato di Prevenzione Incendi prot.0001788 rilasciato in data 12 febbraio 2010 dal Ministero dell'Interno - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Massa Carrara relativamente all'autorimessa (citato nell'atto di compravendita Notaio Meucci del 22/09/2011 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8501)

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Varie:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione della consistenza degli immobili è stata effettuata stimando la loro superficie



commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico di dettaglio integrato con le planimetrie catastali e le tavole relative ai titoli edilizi rilasciati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Sub. 149 - piano primo	superf. esterna lorda	871,00	1,00	871,00
Sub 149 - Balconi - piano primo	superf. esterna lorda	153,00	0,30	45,90
Sub 149 - sottotetto	superf. esterna lorda	967,00	0,50	483,50
		1.991,00		1.400,40

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: D1

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Ufficio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Accessori

Immobili mapp. 967 subalterni

149, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, Identificato al n. Mapp. 967 sub 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 129, 54, 55, 56, 118, 119, 120, 121, 122, 130 e 131 del F. 16 N.C.E.U.

123, 124, 129, 130 e 131 e terreni Posto al piano Seminterrato

censiti al NCT F16 mapp. 964, 966 Composto da n. 30 posti auto

e F 17 mapp.1088 e 1089 Sviluppa una superficie complessiva di circa 515 mq

1. Posto auto

Destinazione urbanistica: Direzionale, commerciale

Valore a corpo: **€ 350.000,00**

Note: I posti auto censiti con i subalterni 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 129, 130 e 131 (individuati sul posto rispettivamente con i numeri 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 49, 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 3, 2 e 1) sono dotati di archetti anti sosta, e risultano ubicati nell'autorimessa interrata (dotata di pavimento in cls "elicotterato") accessibile mediante le rampe carrabili esterne. Da tale livello interrato è possibile raggiungere direttamente il piano primo, ove è ubicato l'ufficio sopra descritto, attraverso il vano scala del blocco "A", censito con il sub 133 (BCNC). Si precisa che detti parcheggi pertinenziali risultano univocamente individuati sia dalla segnaletica orizzontale che dalle specifiche



indicazioni numeriche apposte sul muro perimetrale. Per l'esattezza, comunque, si segnala che la linea di demarcazione tra i suddetti posti auto e la corsia di manovra (così come rilevata sui luoghi) risulta spostata verso quest'ultima di circa 30 cm (ovvero in allineamento con i pilastri presenti a tale livello interrato). Conseguentemente, la profondità dei posti auto così delineati risulterebbe maggiore di circa 30 cm rispetto a quella indicata sia nella planimetria catastale che nelle tavole del progetto autorizzato con DIA n. 10283 del 15-09-2010 (quest'ultima pari a circa 5,70 m per i posti auto censiti dal sub 37 al 55 – fascia a Nord-Est della corsia di manovra - pari a circa 7,53 m per i posti auto censiti dal sub 118 al 124 e dal 129 al 131 – fascia a Sud-Ovest della corsia di manovra).

Immobili mapp. 967 subalterni

149, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, Identificato al n. F. 16 mappali 964 e 966 e al F. 17 mappali 1088 e 1089
Posto al piano //

54, 55, 56, 118, 119, 120, 121, 122, Composto da Frastagli di terreno

123, 124, 129, 130 e 131 e terreni Sviluppa una superficie complessiva di 205 mq circa mq

censiti al NCT F16 mapp. 964, 966 Destinazione urbanistica: Direzionale, commerciale

e F 17 mapp.1088 e 1089 Valore a corpo: € 4000

2. Terreni

Note: Detti terreni, censiti rispettivamente al F. 16 mappali 964 e 966 e al F. 17 mappali 1088 e 1089, risultano frutto delle diverse procedure/operazioni di accorpamento e successivo frazionamento che hanno interessato le aree su cui è stato originariamente edificato il fabbricato di cui il compendio stimato è parte. Complessivamente hanno una superficie pari a circa 205 mq e sono collocati a margine della corte identificata con il mapp. 967 sub 136 (BCNC comune a tutti i subalterni del mapp. 967).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato degli immobili sopra descritti, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita.

La stima del "Valore complessivo intero" degli Immobili che compongono il LOTTO, è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in esame. Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché le dotazioni impiantistiche, le finiture, lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, la presenza delle relative aree di pertinenza e del garage interrato comunicante attraverso il vano scala con l'unità immobiliare posta al piano primo, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce (Periferica/COLLINA - EX CENTRO) e Microzone Catastali (n.3), e per destinazione direzionale i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Carrara;

Ufficio tecnico di Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e



Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Massa Carrara (MS);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La zona di riferimento si colloca in:

- Provincia di Massa Carrara;
- Comune di Montignoso;
- Fascia/zona: Periferica/COLLINA - EX CENTRO
- Codice di zona: D1;
- Microzona catastale n.: 3;
- Tipologia prevalente: residenziale;

Per destinazione DIREZIONALE, nel semestre 1 del 2022, si individuano per tipologia di "UFFICI", un valore di mercato minimo di €/mq 1100 e uno massimo di €/mq 1800 (valore medio €/mq 1450);

Tutti i valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato conservativo NORMALE degli immobili. Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato per gli Immobili di cui al presente LOTTO 23 quello di seguito indicato: **€/mq 1200**;

Altre fonti di informazione: Siti internet, studi tecnici e notarili di zona.

8.3 Valutazione corpi:

Immobili mapp. 967 subalterni 149, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 129, 130 e 131 e terreni censiti al NCT F16 mapp. 964, 966 e F 17, mapp.1088 e 1089.

. Fabbricato in corso di costruzione [F3] con annesso Posto auto, con annesso Terreni

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.680.480,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sub. 149 - piano primo	871,00	€ 1.200,00	€ 1.045.200,00
Sub 149 - Balconi - piano primo	45,90	€ 1.200,00	€ 55.080,00
Sub 149 - sottotetto	483,50	€ 1.200,00	€ 580.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.680.480,00
Valore corpo			€ 1.680.480,00
Valore Accessori			€ 354.000,00
Valore complessivo intero			€ 2.034.480,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.034.480,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Immobili mapp. 967 subalterni 149, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 129, 130 e 131 e terreni censiti al NCT F16 mapp. 964, 966 e F 17, mapp.1088 e 1089.	Fabbricato in corso di costruzione [F3] con annesso Posto auto, con annesso Terreni	1.400,40	€ 2.034.480,00	€ 2.034.480,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 305.172,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 800,00



Quota parte delle spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita - Cfr. Paragrafo 5 € 1.254,34

Quota parte delle indennità pregresse di occupazione senza titolo delle aree demaniali e dell'imposta regionale sulle concessioni - Cfr. Paragrafo 5 € 4.133,18

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

- Immobili mapp. 967 subalterni 149, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 129, 130 e 131 e terreni censiti al NCT F16 F16 mapp. 964, 966 e F 17, mapp.1088 e 1089.

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- Immobili mapp. 967 subalterni 149, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 129, 130 e 131 e terreni censiti al NCT F16 F16 mapp. 964, 966 e F 17, mapp.1088 e 1089.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 1.254,34

Come illustrato nella tabella di cui all'Allegato 16 (a cui si rimanda integralmente) relativamente agli immobili che compongono il Lotto 23, il residuo da pagare per le annualità 2021 e 2022 è pari a 1.254,34 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.723.120,48

Arr. € 1.723.000,00

INDICE ALLEGATI N.R.G. E.I. 25/2021

1. Estratto di mappa: **F. 16 mappali 967, 964 e 966 e F. 17 mappali 1088 e 1089;**
 - 1.1 Estratti di mappa "storici"
2. Visure storiche:
 - Visura per soggetto XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX;
 - Visure immobili mapp. 967 subalterni vari;
 - altre visure
- 2.1 Elaborati planimetrici ed elenchi subalterni (attuale del 01-06-2021 e storici)
3. Planimetrie catastali subalterni 12, 15,16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 129, 130, 131, 144, 145, 146, 152, 153 e 154
4. Documentazione fotografica **LOTTI da 1 a 23**
5. Rilievo Immobili
6. CDU n. 0000325-6.2 rilasciato dal Comune di Montignoso il 09/01/23
7. Stralci cartografici Comune di Montignoso (MS):
 - 7.1. Cartografia Regolamento Urbanistico;
 - 7.2. Cartografia Piano Operativo
 - 7.3. Cartografia relativa alla storia del Vincolo Paesaggistico determinato dal Fosso Ginese
8. Pratiche Edilizie relative a tutti i **LOTTI da 1 a 23**
 - 8.1. Permesso di Costruire n 2433 del 22-09-2005 Pratica Ed. n.8003;
 - 8.2. Permesso di Costruire n. 2665 del 30-07-2008 Pratica Ed. n. 9145;



- 8.3. Denuncia di Inizio Attività n. 10283 del 15-09-2010
Pratiche Edilizie specifiche per alcuni subalterni:
- 8.4. SCIA 10858-2012 (mapp. 967 sub 141);
8.5. CILA 11295-2013 (mapp. 967 sub 5);
8.6. CILA 12839-2016 (mapp. 967 sub 151);
9. Stralcio zone OMI - Comune di Montignoso (MS)
Zona D1 – Periferica/COLLINA - EX CENTRO
10. Certificato Notarile
11. Comunicazioni Agenzia delle Entrate
- Richiesta Prot. 602 del 05-01-2023;
 - P.E.C. riscontro AdE del 10/02/2023 AGEDP-MS_7091_2023_1927;
 - Richiesta informazioni integrative al quesito Protocollo ADE n. 602;
 - P.E.C. integrazione AdE del 03/03/2023 - AGEDP-MS_17392_2023_1927
12. Visure camerali storiche:
- 12.1. Soc. XXXXXXXX. C.F. XXXXXXXX
12.2. Soc. XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX
13. Ispezioni ipotecarie:
Elenco sintetico delle formalità per i seguenti Immobili censiti presso l'N.C.E.U. /N.C.T. del Comune di Montignoso:
- mapp 371 sub 3 F 16;
 - mapp. 371_NCT F 16;
 - mapp 730 F 16;
 - mapp 703 F 16;
 - mapp 732 F 16;
 - mapp. 101 F17;
 - mapp. 1181 F 17;
 - mapp. 1183 F17;
 - mapp. 1187 F 17;
 - mapp. 1192 F 17;
 - mapp. 1193 F 17;
 - mapp. 729 F. 16;
 - mapp. 1185 F 17;
 - mapp 967 sub 12 F 16
- Note di trascrizione
14. Atti di provenienza;
- 14.1 Atto notaio Marvasio trascritto il 09/11/2007, ai nn. RG 13325/ RP 8255;
14.2 Atto notaio Pallottino trascritto il 24/05/2002, ai nn. RG 3664/RP 5107;
14.3 Atto a rogito Comune di Montignoso trascritto il 18/07/2003, ai nn. RG 7461/RP 5066;
14.4 Atto notaio Riccetti trascritto in data 16/11/2009, ai nn. RG 11767/RP 8183.
15. Verbale di primo accesso;
16. Tabelle millesimali condominio "LE RONDINI" (fornite dall'Amministratore Geom. Francesco Canciello)
- Schema millesimi e ripartizione spese anni 2021 e 2022 per ciascun lotto;
 - Consuntivo spesa anno 2021;
 - Preventivo e consuntivo anno 2022;
 - Schema millesimi e ripartizione spese anni 2021 e 2022 per ciascun lotto, con ulteriori indicazioni del CTU;
17. Contratti di locazione:



- 17.1) Serie 3T, n. 1607/2020 – LOTTO 1;
- 17.2.a) Serie 3T, n. 1631/2014 - LOTTO 2;
- 17.2.b) Serie 3T, n. 154/2015 - LOTTO 2;
- 17.3) Serie 3T, n. 2783/2020 - LOTTO 3;
- 17.4) Serie 3T, n. 3156/2019 - LOTTO 11;
- 17.5) Serie 3T, n. 365/2019 - LOTTO 19;
- 18. Comunicazioni Demanio:
 - Richiesta informazioni del CTU;
 - Risposta Demanio

Data generazione:
03-05-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Davide Ambrosini

