

# Tribunale di Massa

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: XXXXX

contro: XXXXX

N.R.G. E.I. 3/2021

data udienza: 22.12.2021 ore

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

**Custode Giudiziario:** Dott. Massimiliano Tognelli

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Appartamento (sub.16) con parcheggio (sub.67),

Lotto 002 - Appartamento (sub.16) con parcheggio (sub.68),

Lotto 003 - Appartamento (sub.20) con parcheggio (sub.69),

Lotto 004 - Fondo commerciale (sub.11)

**Esperto alla stima:** Sara Mannini

**Codice fiscale:** MNNSRA73P56F023F

**Studio in:** Via Dei Cedri 15 - 54100 Massa

**Telefono:** 0585 8323063

**Email:** fra.sara-ms@libero.it

**Pec:** sara.mannini@ingpec.eu

Beni in **Montignoso (MS)**  
Località/Frazione **Cinquale**  
Viale Antonio Gramsci

## INDICE

Lotto: 001 - Appartamento (sub.16) con parcheggio (sub.67)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....	5
Corpo: Appartamento (sub.16).....	5
Corpo: Parcheggio (sub.67).....	13
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....	21
2. DESCRIZIONE.....	21
3. STATO DI POSSESSO.....	22
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	23
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	30
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	32
7. PRATICHE EDILIZIE.....	36
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	55

Lotto: 002 - Appartamento (sub.18) con parcheggio (sub.68)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....	59
Corpo: Appartamento (sub.18).....	59
Corpo: Parcheggio (sub.68).....	67
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....	75

2. DESCRIZIONE.....	75
3. STATO DI POSSESSO.....	76
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	77
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	84
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	86
7. PRATICHE EDILIZIE.....	90
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	109

Lotto: 003 - Appartamento (sub.20) con parcheggio (sub.69)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	113
Corpo: Appartamento (sub.20).....	113
Corpo: Parcheggio (sub.69).....	121
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....	129
2. DESCRIZIONE.....	129
3. STATO DI POSSESSO.....	130
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	131
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	138
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	140
7. PRATICHE EDILIZIE.....	145
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	163

Lotto: 004 - Fondo commerciale (sub.11)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	167
Corpo: Fondo commerciale (sub.11).....	167

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.....	184
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	185
7. PRATICHE EDILIZIE.....	190
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	204



Beni in **Montignoso (MS)**  
Località/Frazione **Cinquale**  
Viale Antonio Gramsci

**Lotto: 001 - Appartamento (sub.16) con parcheggio (sub.67)**

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

La CTU ha provveduto ad integrare o ad aggiornare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso vari enti e Amministrazioni (Comune di Montignoso, Catasto di Massa Carrara, Conservatoria di Massa Carrara, Agenzia delle Entrate, Genio Civile di Massa Carrara).

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

La CTU ha provveduto ad integrare o ad aggiornare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso la Conservatoria di Massa Carrara.

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento (sub.16).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: Cinquale, via Antonio Gramsci SNC

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXX

- foglio 21,
- particella 1199,
- subalterno 16,
- scheda catastale ---,
- indirizzo Viale Antonio Gramsci SNC,
- scala 8,
- interno 3,
- piano primo e secondo,
- comune Montignoso,
- categoria A/2,

- classe 4,
- consistenza 3,5 vani,
- superficie 69 mq (totale escluse aree scoperte 64 mq),
- rendita € 520,59

NOTE: Si precisa che i dati dell'intestazione sono quelli catastali. La società XXXXX  
XXXXX

Derivante da:

1. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
2. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/11/2008 protocollo n. MS0153805 in atti dal 28/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7824.1/2008)
3. COSTITUZIONE del 12/03/2008 protocollo n. MS0032757 in atti dal 12/03/2008 COSTITUZIONE (n. 509.1/2008).

Il mappale 1199 deriva dalle seguenti particelle in base al Tipo Mappale n°168413 del 2007: 1058, 545, 1053, 1057, 1064, 1065, 1066, 1068, 1071, 1075, 1078. Seguendo la documentazione relativa ai diversi mappali si ricava che:

#### **PART. 1058**

1. Tipo mappale del 03/01/2008 protocollo n. MS0168413 in atti dal 03/01/2008 (n. 168413.1/2007)
2. FRAZIONAMENTO del 05/05/2005 protocollo n. MS0024143 in atti dal 05/05/2005 (n. 24143.1/2005)
3. FRAZIONAMENTO del 04/09/2003 protocollo n. 76144 in atti dal 04/09/2003 (n. 1592.1/2003)
4. FRAZIONAMENTO del 06/02/1991 in atti dal 20/04/1991 (n. 280.1/1991)
5. VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/02/1991 in atti dal 19/04/1991 TM 3935/91 (n. 21.1/1991)
6. FRAZIONAMENTO del 23/09/1970 in atti dal 30/05/1978 (n. 12876)
7. FRAZIONAMENTO del 20/09/1968 in atti dal 30/05/1978 (n. 12776)
8. Impianto meccanografico del 27/03/1972

#### **PART. 545**

1. Tipo mappale del 03/01/2008 protocollo n. MS0168413 in atti dal 03/01/2008 (n. 168413.2/2007)
2. FRAZIONAMENTO del 23/09/1970 in atti dal 30/05/1978 (n. 12876)
3. FRAZIONAMENTO del 20/09/1968 in atti dal 30/05/1978 (n. 12776)
4. FRAZIONAMENTO del 05/09/1968 in atti dal 30/05/1978 (n. 12676)
5. Impianto meccanografico del 27/03/1972

### **PART.1053**

1. Tipo mappale del 03/01/2008 protocollo n. MS0168413 in atti dal 03/01/2008 (n. 168413.2/2007)
2. FRAZIONAMENTO del 05/05/2005 protocollo n. MS0024143 in atti dal 05/05/2005 (n. 24143.1/2005)
3. FRAZIONAMENTO del 04/09/2003 protocollo n. 76144 in atti dal 04/09/2003 (n. 1592.1/2003)
4. FRAZIONAMENTO del 06/02/1991 in atti dal 20/04/1991 (n. 280.1/1991)
5. VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/02/1991 in atti dal 19/04/1991 TM 3935/91 (n. 21.1/1991)
6. FRAZIONAMENTO del 23/09/1970 in atti dal 30/05/1978 (n. 12876)
7. FRAZIONAMENTO del 20/09/1968 in atti dal 30/05/1978 (n. 12776)
8. Impianto meccanografico del 27/03/1972

### **PART. 1057**

1. Tipo mappale del 03/01/2008 protocollo n. MS0168413 in atti dal 03/01/2008 (n. 168413.2/2007)
2. FRAZIONAMENTO del 05/05/2005 protocollo n. MS0024143 in atti dal 05/05/2005 (n. 24143.1/2005)
3. FRAZIONAMENTO del 04/09/2003 protocollo n. 76144 in atti dal 04/09/2003 (n. 1592.1/2003)
4. FRAZIONAMENTO del 06/02/1991 in atti dal 20/04/1991 (n. 280.1/1991)
5. VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/02/1991 in atti dal 19/04/1991 TM 3935/91 (n. 21.1/1991)
6. FRAZIONAMENTO del 23/09/1970 in atti dal 30/05/1978 (n. 12876)
7. FRAZIONAMENTO del 20/09/1968 in atti dal 30/05/1978 (n. 12776)
8. Impianto meccanografico del 27/03/1972

### **PART. 1064**

1. Tipo mappale del 03/01/2008 protocollo n. MS0168413 in atti dal 03/01/2008 (n. 168413.2/2007)
2. FRAZIONAMENTO del 05/05/2005 protocollo n. MS0024143 in atti dal 05/05/2005 (n. 24143.1/2005)
3. FRAZIONAMENTO del 04/09/2003 protocollo n. 76144 in atti dal 04/09/2003 (n. 1592.1/2003)
4. FRAZIONAMENTO del 23/09/1970 in atti dal 30/05/1978 (n. 12876)
5. FRAZIONAMENTO del 20/09/1968 in atti dal 30/05/1978 (n. 12776)
6. Impianto meccanografico del 27/03/1972



**PART. 1065**

1. Tipo mappale del 03/01/2008 protocollo n. MS0168413 in atti dal 03/01/2008 (n. 168413.2/2007)
2. FRAZIONAMENTO del 05/05/2005 protocollo n. MS0024143 in atti dal 05/05/2005 (n. 24143.1/2005)
3. FRAZIONAMENTO del 04/09/2003 protocollo n. 76144 in atti dal 04/09/2003 (n. 1592.1/2003)
4. FRAZIONAMENTO del 23/09/1970 in atti dal 30/05/1978 (n. 12876)
5. FRAZIONAMENTO del 20/09/1968 in atti dal 30/05/1978 (n. 12776)
6. Impianto meccanografico del 27/03/1972

**PART. 1066**

1. Tipo mappale del 03/01/2008 protocollo n. MS0168413 in atti dal 03/01/2008 (n. 168413.2/2007)
2. FRAZIONAMENTO del 05/05/2005 protocollo n. MS0024143 in atti dal 05/05/2005 (n. 24143.1/2005)
3. FRAZIONAMENTO del 04/09/2003 protocollo n. 76144 in atti dal 04/09/2003 (n. 1592.1/2003)
4. FRAZIONAMENTO del 23/09/1970 in atti dal 30/05/1978 (n. 12876)
5. FRAZIONAMENTO del 20/09/1968 in atti dal 30/05/1978 (n. 12776)
6. Impianto meccanografico del 27/03/1972

**PART. 1068**

1. Tipo mappale del 03/01/2008 protocollo n. MS0168413 in atti dal 03/01/2008 (n. 168413.2/2007)
2. FRAZIONAMENTO del 05/05/2005 protocollo n. MS0024143 in atti dal 05/05/2005 (n. 24143.1/2005)
3. FRAZIONAMENTO del 04/09/2003 protocollo n. 76144 in atti dal 04/09/2003 (n. 1592.1/2003)
4. Impianto meccanografico del 27/03/1972

**PART. 1071**

1. Tipo mappale del 03/01/2008 protocollo n. MS0168413 in atti dal 03/01/2008 (n. 168413.2/2007)
2. FRAZIONAMENTO del 05/05/2005 protocollo n. MS0024143 in atti dal 05/05/2005 (n. 24143.1/2005)

3. FRAZIONAMENTO del 04/09/2003 protocollo n. 76144 in atti dal 04/09/2003 (n. 1592.1/2003)

4. Impianto meccanografico del 27/03/1972

#### **PART.1075**

1. Tipo mappale del 03/01/2008 protocollo n. MS0168413 in atti dal 03/01/2008 (n. 168413.2/2007)

2. FRAZIONAMENTO del 05/05/2005 protocollo n. MS0024143 in atti dal 05/05/2005 (n. 24143.1/2005)

3. FRAZIONAMENTO del 04/09/2003 protocollo n. 76144 in atti dal 04/09/2003 (n. 1592.1/2003)

4. Impianto meccanografico del 27/03/1972

#### **PART.1078**

1. Tipo mappale del 03/01/2008 protocollo n. MS0168413 in atti dal 03/01/2008 (n. 168413.2/2007)

2. FRAZIONAMENTO del 05/05/2005 protocollo n. MS0024143 in atti dal 05/05/2005 (n. 24143.1/2005)

3. FRAZIONAMENTO del 04/09/2003 protocollo n. 76144 in atti dal 04/09/2003 (n. 1592.1/2003)

4. Impianto meccanografico del 27/03/1972.

Il frazionamento n°24143 del 2005 ha generato i mappali che sono stati modificati con il Tipo Mappale n°168413 del 2007 che a loro volta derivavano da:

#### **PART. 1058 DA PART. 1012**

1. FRAZIONAMENTO del 05/05/2005 protocollo n. MS0024143 in atti dal 05/05/2005 (n. 24143.1/2005)

2. FRAZIONAMENTO del 04/09/2003 protocollo n. 76144 in atti dal 04/09/2003 (n. 1592.1/2003)

3. FRAZIONAMENTO del 06/02/1991 in atti dal 20/04/1991 (n. 280.1/1991)

4. VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/02/1991 in atti dal 19/04/1991 TM 3935/91 (n. 21.1/1991)

5. FRAZIONAMENTO del 23/09/1970 in atti dal 30/05/1978 (n. 12876)

6. FRAZIONAMENTO del 20/09/1968 in atti dal 30/05/1978 (n. 12776)

7. Impianto meccanografico del 27/03/1972

#### **PART. 1053 DA PART. 1013**

1. FRAZIONAMENTO del 05/05/2005 protocollo n. MS0024143 in atti dal 05/05/2005 (n. 24143.1/2005)

2. FRAZIONAMENTO del 04/09/2003 protocollo n. 76144 in atti dal 04/09/2003 (n. 1592.1/2003)
3. FRAZIONAMENTO del 06/02/1991 in atti dal 20/04/1991 (n. 280.1/1991)
4. VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/02/1991 in atti dal 19/04/1991 TM 3935/91 (n. 21.1/1991)
5. FRAZIONAMENTO del 23/09/1970 in atti dal 30/05/1978 (n. 12876)
6. FRAZIONAMENTO del 20/09/1968 in atti dal 30/05/1978 (n. 12776)
7. Impianto meccanografico del 27/03/1972

**PART. 1057 DA PART. 1014**

1. FRAZIONAMENTO del 05/05/2005 protocollo n. MS0024143 in atti dal 05/05/2005 (n. 24143.1/2005)
2. FRAZIONAMENTO del 04/09/2003 protocollo n. 76144 in atti dal 04/09/2003 (n. 1592.1/2003)
3. FRAZIONAMENTO del 06/02/1991 in atti dal 20/04/1991 (n. 280.1/1991)
4. VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/02/1991 in atti dal 19/04/1991 TM 3935/91 (n. 21.1/1991)
5. FRAZIONAMENTO del 23/09/1970 in atti dal 30/05/1978 (n. 12876)
6. FRAZIONAMENTO del 20/09/1968 in atti dal 30/05/1978 (n. 12776)
7. Impianto meccanografico del 27/03/1972

**PART. 1064 e 1065 DA PART. 1016**

1. FRAZIONAMENTO del 05/05/2005 protocollo n. MS0024143 in atti dal 05/05/2005 (n. 24143.1/2005)
2. FRAZIONAMENTO del 04/09/2003 protocollo n. 76144 in atti dal 04/09/2003 (n. 1592.1/2003)
3. FRAZIONAMENTO del 23/09/1970 in atti dal 30/05/1978 (n. 12876)
4. FRAZIONAMENTO del 20/09/1968 in atti dal 30/05/1978 (n. 12776)
5. Impianto meccanografico del 27/03/1972

**PART. 1066 DA PART. 1018**

1. FRAZIONAMENTO del 05/05/2005 protocollo n. MS0024143 in atti dal 05/05/2005 (n. 24143.1/2005)
2. FRAZIONAMENTO del 04/09/2003 protocollo n. 76144 in atti dal 04/09/2003 (n. 1592.1/2003)
3. FRAZIONAMENTO del 23/09/1970 in atti dal 30/05/1978 (n. 12876)
4. FRAZIONAMENTO del 20/09/1968 in atti dal 30/05/1978 (n. 12776)
5. Impianto meccanografico del 27/03/1972

**PART. 1068 DA PART. 1021**



1. FRAZIONAMENTO del 05/05/2005 protocollo n. MS0024143 in atti dal 05/05/2005 (n. 24143.1/2005)

2. FRAZIONAMENTO del 04/09/2003 protocollo n. 76144 in atti dal 04/09/2003 (n. 1592.1/2003)

3. Impianto meccanografico del 27/03/1972

PART. 1071 DA **PART. 1022**

1. FRAZIONAMENTO del 05/05/2005 protocollo n. MS0024143 in atti dal 05/05/2005 (n. 24143.1/2005)

2. FRAZIONAMENTO del 04/09/2003 protocollo n. 76144 in atti dal 04/09/2003 (n. 1592.1/2003)

3. Impianto meccanografico del 27/03/1972

PART. 1075 DA **PART. 1028**

1. FRAZIONAMENTO del 05/05/2005 protocollo n. MS0024143 in atti dal 05/05/2005 (n. 24143.1/2005)

2. FRAZIONAMENTO del 04/09/2003 protocollo n. 76144 in atti dal 04/09/2003 (n. 1592.1/2003)

3. Impianto meccanografico del 27/03/1972

PART. 1078 DA **PART. 1029**

1. FRAZIONAMENTO del 05/05/2005 protocollo n. MS0024143 in atti dal 05/05/2005 (n. 24143.1/2005)

2. FRAZIONAMENTO del 04/09/2003 protocollo n. 76144 in atti dal 04/09/2003 (n. 1592.1/2003)

3. Impianto meccanografico del 27/03/1972

Il frazionamento n°76144 del 2003 ha generato i mappali che sono stati modificati con il frazionamento n°24143 del 2005 che a loro volta derivavano da:

PART.LLE 1012, 1013 e 1014 DA **PART. 770**

1. FRAZIONAMENTO del 04/09/2003 protocollo n. 76144 in atti dal 04/09/2003 (n. 1592.1/2003)

2. FRAZIONAMENTO del 06/02/1991 in atti dal 20/04/1991 (n. 280.1/1991)

3. VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/02/1991 in atti dal 19/04/1991 TM 3935/91 (n. 21.1/1991)

4. FRAZIONAMENTO del 23/09/1970 in atti dal 30/05/1978 (n. 12876)

5. FRAZIONAMENTO del 20/09/1968 in atti dal 30/05/1978 (n. 12776)

6. Impianto meccanografico del 27/03/1972

PART.LLE 1016 E 1018 DA **PART. 544**

1. FRAZIONAMENTO del 04/09/2003 protocollo n. 76144 in atti dal 04/09/2003 (n. 1592.1/2003)
2. FRAZIONAMENTO del 23/09/1970 in atti dal 30/05/1978 (n. 12876)
3. FRAZIONAMENTO del 20/09/1968 in atti dal 30/05/1978 (n. 12776)
4. Impianto meccanografico del 27/03/1972

**PART.LLE 1021 E 1022 DA PART. 361**

1. FRAZIONAMENTO del 04/09/2003 protocollo n. 76144 in atti dal 04/09/2003 (n. 1592.1/2003)
2. Impianto meccanografico del 27/03/1972

**PART.LLE 1028 E 1029 DA PART.362**

1. FRAZIONAMENTO del 04/09/2003 protocollo n. 76144 in atti dal 04/09/2003 (n. 1592.1/2003)
2. Impianto meccanografico del 27/03/1972.

Il frazionamento 3935 del 1991 ha originato il mappale 770 dalle part.lle 360 e 542:

**PART. 360**

1. FRAZIONAMENTO del 06/02/1991 in atti dal 20/04/1991 (n. 280.1/1991)
2. VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/02/1991 in atti dal 19/04/1991 TM 3935/91 (n. 21.1/1991)
3. FRAZIONAMENTO del 23/09/1970 in atti dal 30/05/1978 (n. 12876)
4. FRAZIONAMENTO del 20/09/1968 in atti dal 30/05/1978 (n. 12776)
5. Impianto meccanografico del 27/03/1972

**PART. 542**

1. VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/02/1991 in atti dal 19/04/1991 TM 3935/91 (n. 21.1/1991)
2. FRAZIONAMENTO del 23/09/1970 in atti dal 30/05/1978 (n. 12876)
3. FRAZIONAMENTO del 20/09/1968 in atti dal 30/05/1978 (n. 12776)
4. FRAZIONAMENTO del 05/09/1968 in atti dal 30/05/1978 (n. 12676)
5. Impianto meccanografico del 27/03/1972.

Confini: Il mappale 1199 confina a nord-ovest con le part.lle 1060, 1198, 1055 e 1069, a nord-ovest, nord, sud-ovest e nord-est con il mappale 1054, a sud-ovest con le part.lle 1056, 1210, 1213, 1221, a sud-est con i mapp.li 1052, 1219, 1072 e 1063. Ad est, sud-est e nord-est con la part. 1070 e a nord-est con mapp.li 1067, 1061, 1062 1063 e 1019. Il sub. 16 confina a nord-est con il sub.14, a nord-ovest con il sub. 52 e 17, a sud-ovest con il sub.18 ed è distribuito superiormente al sub.100.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di XXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** L'elaborato planimetrico a piano soffitta non riporta correttamente l'accesso alla terrazza. La planimetria catastale è corretta. Si segnala solo che non è stato rappresentato l'ingombro dell'escalatore nel bagno e sono leggermente differenti le altezze misurate nel piano soffitta, tale scostamento comunque è inferiore al 2% di scostamento concesso per legge.

**Regolarizzabili mediante:** Deposito nuovo elaborato planimetrico.

**Descrizione delle opere da sanare:** Corretta rappresentazione dell'accesso alla terrazza a piano secondo.

**Deposito nuovo elaborato planimetrico:** € 768,60 circa (onorario tecnico abilitato + oneri + oneri deposito)

Identificativo corpo: Parcheggio (sub.67).

Posto auto [PA] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: Cinquale, via Antonio Gramsci SNC

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXX

- foglio 21,
- particella 1199,
- subalterno 67,
- scheda catastale ---,
- indirizzo Viale Antonio Gramsci SNC,
- scala ---,
- interno ---,
- piano Terra,
- comune Montignoso,
- categoria C/6,
- classe 1,
- consistenza 13 mq,



- superficie 13 mq,
- rendita € 24,17

NOTE: Si precisa che i dati dell'intestazione sono quelli catastali. La società . XXXXX

. XXXXX

Derivante da:

1. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
2. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/11/2008 protocollo n. MS0153805 in atti dal 28/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7824.1/2008)
3. COSTITUZIONE del 12/03/2008 protocollo n. MS0032757 in atti dal 12/03/2008 COSTITUZIONE (n. 509.1/2008)

Il mappale 1199 deriva dalle seguenti particelle in base al Tipo Mappale n°168413 del 2007: 1058, 545, 1053, 1057, 1064, 1065, 1066, 1068, 1071, 1075, 1078. Seguendo la documentazione relativa ai diversi mappali si ricava che:

#### **PART. 1058**

1. Tipo mappale del 03/01/2008 protocollo n. MS0168413 in atti dal 03/01/2008 (n. 168413.1/2007)
2. FRAZIONAMENTO del 05/05/2005 protocollo n. MS0024143 in atti dal 05/05/2005 (n. 24143.1/2005)
3. FRAZIONAMENTO del 04/09/2003 protocollo n. 76144 in atti dal 04/09/2003 (n. 1592.1/2003)
4. FRAZIONAMENTO del 06/02/1991 in atti dal 20/04/1991 (n. 280.1/1991)
5. VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/02/1991 in atti dal 19/04/1991 TM 3935/91 (n. 21.1/1991)
6. FRAZIONAMENTO del 23/09/1970 in atti dal 30/05/1978 (n. 12876)
7. FRAZIONAMENTO del 20/09/1968 in atti dal 30/05/1978 (n. 12776)
8. Impianto meccanografico del 27/03/1972

#### **PART. 545**

1. Tipo mappale del 03/01/2008 protocollo n. MS0168413 in atti dal 03/01/2008 (n. 168413.2/2007)
2. FRAZIONAMENTO del 23/09/1970 in atti dal 30/05/1978 (n. 12876)
3. FRAZIONAMENTO del 20/09/1968 in atti dal 30/05/1978 (n. 12776)
4. FRAZIONAMENTO del 05/09/1968 in atti dal 30/05/1978 (n. 12676)
5. Impianto meccanografico del 27/03/1972

#### **PART.1053**

1. Tipo mappale del 03/01/2008 protocollo n. MS0168413 in atti dal 03/01/2008 (n. 168413.2/2007)
2. FRAZIONAMENTO del 05/05/2005 protocollo n. MS0024143 in atti dal 05/05/2005 (n. 24143.1/2005)
3. FRAZIONAMENTO del 04/09/2003 protocollo n. 76144 in atti dal 04/09/2003 (n. 1592.1/2003)
4. FRAZIONAMENTO del 06/02/1991 in atti dal 20/04/1991 (n. 280.1/1991)
5. VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/02/1991 in atti dal 19/04/1991 TM 3935/91 (n. 21.1/1991)
6. FRAZIONAMENTO del 23/09/1970 in atti dal 30/05/1978 (n. 12876)
7. FRAZIONAMENTO del 20/09/1968 in atti dal 30/05/1978 (n. 12776)
8. Impianto meccanografico del 27/03/1972

#### **PART. 1057**

1. Tipo mappale del 03/01/2008 protocollo n. MS0168413 in atti dal 03/01/2008 (n. 168413.2/2007)
2. FRAZIONAMENTO del 05/05/2005 protocollo n. MS0024143 in atti dal 05/05/2005 (n. 24143.1/2005)
3. FRAZIONAMENTO del 04/09/2003 protocollo n. 76144 in atti dal 04/09/2003 (n. 1592.1/2003)
4. FRAZIONAMENTO del 06/02/1991 in atti dal 20/04/1991 (n. 280.1/1991)
5. VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/02/1991 in atti dal 19/04/1991 TM 3935/91 (n. 21.1/1991)
6. FRAZIONAMENTO del 23/09/1970 in atti dal 30/05/1978 (n. 12876)
7. FRAZIONAMENTO del 20/09/1968 in atti dal 30/05/1978 (n. 12776)
8. Impianto meccanografico del 27/03/1972

#### **PART. 1064**

1. Tipo mappale del 03/01/2008 protocollo n. MS0168413 in atti dal 03/01/2008 (n. 168413.2/2007)
2. FRAZIONAMENTO del 05/05/2005 protocollo n. MS0024143 in atti dal 05/05/2005 (n. 24143.1/2005)
3. FRAZIONAMENTO del 04/09/2003 protocollo n. 76144 in atti dal 04/09/2003 (n. 1592.1/2003)
4. FRAZIONAMENTO del 23/09/1970 in atti dal 30/05/1978 (n. 12876)
5. FRAZIONAMENTO del 20/09/1968 in atti dal 30/05/1978 (n. 12776)
6. Impianto meccanografico del 27/03/1972

#### **PART. 1065**

1. Tipo mappale del 03/01/2008 protocollo n. MS0168413 in atti dal 03/01/2008 (n. 168413.2/2007)
2. FRAZIONAMENTO del 05/05/2005 protocollo n. MS0024143 in atti dal 05/05/2005 (n. 24143.1/2005)
3. FRAZIONAMENTO del 04/09/2003 protocollo n. 76144 in atti dal 04/09/2003 (n. 1592.1/2003)
4. FRAZIONAMENTO del 23/09/1970 in atti dal 30/05/1978 (n. 12876)
5. FRAZIONAMENTO del 20/09/1968 in atti dal 30/05/1978 (n. 12776)
6. Impianto meccanografico del 27/03/1972

#### **PART. 1066**

1. Tipo mappale del 03/01/2008 protocollo n. MS0168413 in atti dal 03/01/2008 (n. 168413.2/2007)
2. FRAZIONAMENTO del 05/05/2005 protocollo n. MS0024143 in atti dal 05/05/2005 (n. 24143.1/2005)
3. FRAZIONAMENTO del 04/09/2003 protocollo n. 76144 in atti dal 04/09/2003 (n. 1592.1/2003)
4. FRAZIONAMENTO del 23/09/1970 in atti dal 30/05/1978 (n. 12876)
5. FRAZIONAMENTO del 20/09/1968 in atti dal 30/05/1978 (n. 12776)
6. Impianto meccanografico del 27/03/1972

#### **PART. 1068**

1. Tipo mappale del 03/01/2008 protocollo n. MS0168413 in atti dal 03/01/2008 (n. 168413.2/2007)
2. FRAZIONAMENTO del 05/05/2005 protocollo n. MS0024143 in atti dal 05/05/2005 (n. 24143.1/2005)
3. FRAZIONAMENTO del 04/09/2003 protocollo n. 76144 in atti dal 04/09/2003 (n. 1592.1/2003)
4. Impianto meccanografico del 27/03/1972

#### **PART. 1071**

1. Tipo mappale del 03/01/2008 protocollo n. MS0168413 in atti dal 03/01/2008 (n. 168413.2/2007)
2. FRAZIONAMENTO del 05/05/2005 protocollo n. MS0024143 in atti dal 05/05/2005 (n. 24143.1/2005)
3. FRAZIONAMENTO del 04/09/2003 protocollo n. 76144 in atti dal 04/09/2003 (n. 1592.1/2003)



4. Impianto meccanografico del 27/03/1972

**PART.1075**

1. Tipo mappale del 03/01/2008 protocollo n. MS0168413 in atti dal 03/01/2008 (n. 168413.2/2007)
2. FRAZIONAMENTO del 05/05/2005 protocollo n. MS0024143 in atti dal 05/05/2005 (n. 24143.1/2005)
3. FRAZIONAMENTO del 04/09/2003 protocollo n. 76144 in atti dal 04/09/2003 (n. 1592.1/2003)
4. Impianto meccanografico del 27/03/1972

**PART.1078**

1. Tipo mappale del 03/01/2008 protocollo n. MS0168413 in atti dal 03/01/2008 (n. 168413.2/2007)
2. FRAZIONAMENTO del 05/05/2005 protocollo n. MS0024143 in atti dal 05/05/2005 (n. 24143.1/2005)
3. FRAZIONAMENTO del 04/09/2003 protocollo n. 76144 in atti dal 04/09/2003 (n. 1592.1/2003)
4. Impianto meccanografico del 27/03/1972.

Il frazionamento n°24143 del 2005 ha generato i mappali che sono stati modificati con il Tipo Mappale n°168413 del 2007 che a loro volta derivavano da:

**PART. 1058 DA PART. 1012**

1. FRAZIONAMENTO del 05/05/2005 protocollo n. MS0024143 in atti dal 05/05/2005 (n. 24143.1/2005)
2. FRAZIONAMENTO del 04/09/2003 protocollo n. 76144 in atti dal 04/09/2003 (n. 1592.1/2003)
3. FRAZIONAMENTO del 06/02/1991 in atti dal 20/04/1991 (n. 280.1/1991)
4. VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/02/1991 in atti dal 19/04/1991 TM 3935/91 (n. 21.1/1991)
5. FRAZIONAMENTO del 23/09/1970 in atti dal 30/05/1978 (n. 12876)
6. FRAZIONAMENTO del 20/09/1968 in atti dal 30/05/1978 (n. 12776)
7. Impianto meccanografico del 27/03/1972

**PART. 1053 DA PART. 1013**

1. FRAZIONAMENTO del 05/05/2005 protocollo n. MS0024143 in atti dal 05/05/2005 (n. 24143.1/2005)
2. FRAZIONAMENTO del 04/09/2003 protocollo n. 76144 in atti dal 04/09/2003 (n. 1592.1/2003)

3. FRAZIONAMENTO del 06/02/1991 in atti dal 20/04/1991 (n. 280.1/1991)
4. VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/02/1991 in atti dal 19/04/1991 TM 3935/91 (n. 21.1/1991)
5. FRAZIONAMENTO del 23/09/1970 in atti dal 30/05/1978 (n. 12876)
6. FRAZIONAMENTO del 20/09/1968 in atti dal 30/05/1978 (n. 12776)
7. Impianto meccanografico del 27/03/1972

**PART. 1057 DA PART. 1014**

1. FRAZIONAMENTO del 05/05/2005 protocollo n. MS0024143 in atti dal 05/05/2005 (n. 24143.1/2005)
2. FRAZIONAMENTO del 04/09/2003 protocollo n. 76144 in atti dal 04/09/2003 (n. 1592.1/2003)
3. FRAZIONAMENTO del 06/02/1991 in atti dal 20/04/1991 (n. 280.1/1991)
4. VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/02/1991 in atti dal 19/04/1991 TM 3935/91 (n. 21.1/1991)
5. FRAZIONAMENTO del 23/09/1970 in atti dal 30/05/1978 (n. 12876)
6. FRAZIONAMENTO del 20/09/1968 in atti dal 30/05/1978 (n. 12776)
7. Impianto meccanografico del 27/03/1972

**PART. 1064 e 1065 DA PART. 1016**

1. FRAZIONAMENTO del 05/05/2005 protocollo n. MS0024143 in atti dal 05/05/2005 (n. 24143.1/2005)
2. FRAZIONAMENTO del 04/09/2003 protocollo n. 76144 in atti dal 04/09/2003 (n. 1592.1/2003)
3. FRAZIONAMENTO del 23/09/1970 in atti dal 30/05/1978 (n. 12876)
4. FRAZIONAMENTO del 20/09/1968 in atti dal 30/05/1978 (n. 12776)
5. Impianto meccanografico del 27/03/1972

**PART. 1066 DA PART. 1018**

1. FRAZIONAMENTO del 05/05/2005 protocollo n. MS0024143 in atti dal 05/05/2005 (n. 24143.1/2005)
2. FRAZIONAMENTO del 04/09/2003 protocollo n. 76144 in atti dal 04/09/2003 (n. 1592.1/2003)
3. FRAZIONAMENTO del 23/09/1970 in atti dal 30/05/1978 (n. 12876)
4. FRAZIONAMENTO del 20/09/1968 in atti dal 30/05/1978 (n. 12776)
5. Impianto meccanografico del 27/03/1972

**PART. 1068 DA PART. 1021**

1. FRAZIONAMENTO del 05/05/2005 protocollo n. MS0024143 in atti dal 05/05/2005 (n. 24143.1/2005)

2. FRAZIONAMENTO del 04/09/2003 protocollo n. 76144 in atti dal 04/09/2003 (n. 1592.1/2003)

3. Impianto meccanografico del 27/03/1972

PART. 1071 DA **PART. 1022**

1. FRAZIONAMENTO del 05/05/2005 protocollo n. MS0024143 in atti dal 05/05/2005 (n. 24143.1/2005)

2. FRAZIONAMENTO del 04/09/2003 protocollo n. 76144 in atti dal 04/09/2003 (n. 1592.1/2003)

3. Impianto meccanografico del 27/03/1972

PART. 1075 DA **PART. 1028**

1. FRAZIONAMENTO del 05/05/2005 protocollo n. MS0024143 in atti dal 05/05/2005 (n. 24143.1/2005)

2. FRAZIONAMENTO del 04/09/2003 protocollo n. 76144 in atti dal 04/09/2003 (n. 1592.1/2003)

3. Impianto meccanografico del 27/03/1972

PART. 1078 DA **PART. 1029**

1. FRAZIONAMENTO del 05/05/2005 protocollo n. MS0024143 in atti dal 05/05/2005 (n. 24143.1/2005)

2. FRAZIONAMENTO del 04/09/2003 protocollo n. 76144 in atti dal 04/09/2003 (n. 1592.1/2003)

3. Impianto meccanografico del 27/03/1972

Il frazionamento n°76144 del 2003 ha generato i mappali che sono stati modificati con il frazionamento n°24143 del 2005 che a loro volta derivavano da:

PART.LLE 1012, 1013 e 1014 DA **PART. 770**

1. FRAZIONAMENTO del 04/09/2003 protocollo n. 76144 in atti dal 04/09/2003 (n. 1592.1/2003)

2. FRAZIONAMENTO del 06/02/1991 in atti dal 20/04/1991 (n. 280.1/1991)

3. VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/02/1991 in atti dal 19/04/1991 TM 3935/91 (n. 21.1/1991)

4. FRAZIONAMENTO del 23/09/1970 in atti dal 30/05/1978 (n. 12876)

5. FRAZIONAMENTO del 20/09/1968 in atti dal 30/05/1978 (n. 12776)

6. Impianto meccanografico del 27/03/1972

PART.LLE 1016 E 1018 DA **PART. 544**

1. FRAZIONAMENTO del 04/09/2003 protocollo n. 76144 in atti dal 04/09/2003 (n. 1592.1/2003)



2. FRAZIONAMENTO del 23/09/1970 in atti dal 30/05/1978 (n. 12876)

3. FRAZIONAMENTO del 20/09/1968 in atti dal 30/05/1978 (n. 12776)

4. Impianto meccanografico del 27/03/1972

#### PART.LLE 1021 E 1022 DA **PART. 361**

1. FRAZIONAMENTO del 04/09/2003 protocollo n. 76144 in atti dal 04/09/2003 (n. 1592.1/2003)

2. Impianto meccanografico del 27/03/1972

#### PART.LLE 1028 E 1029 DA **PART.362**

1. FRAZIONAMENTO del 04/09/2003 protocollo n. 76144 in atti dal 04/09/2003 (n. 1592.1/2003)

2. Impianto meccanografico del 27/03/1972.

Il Frazionamento 3935 del 1991 ha originato il mappale 770 dalle part.lle 360 e 542:

#### **PART. 360**

1. FRAZIONAMENTO del 06/02/1991 in atti dal 20/04/1991 (n. 280.1/1991)

2. VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/02/1991 in atti dal 19/04/1991 TM 3935/91 (n. 21.1/1991)

3. FRAZIONAMENTO del 23/09/1970 in atti dal 30/05/1978 (n. 12876)

4. FRAZIONAMENTO del 20/09/1968 in atti dal 30/05/1978 (n. 12776)

5. Impianto meccanografico del 27/03/1972

#### **PART. 542**

1. VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/02/1991 in atti dal 19/04/1991 TM 3935/91 (n. 21.1/1991)

2. FRAZIONAMENTO del 23/09/1970 in atti dal 30/05/1978 (n. 12876)

3. FRAZIONAMENTO del 20/09/1968 in atti dal 30/05/1978 (n. 12776)

4. FRAZIONAMENTO del 05/09/1968 in atti dal 30/05/1978 (n. 12676)

5. Impianto meccanografico del 27/03/1972.

Confini: Il mappale 1199 confina a nord-ovest con le part.lle 1060, 1198, 1055 e 1069, a nord-ovest, nord, sud-ovest e nord-est con il mappale 1054, a sud-ovest con le part.lle 1056, 1210, 1213, 1221, a sud-est con i mapp.li 1052, 1219, 1072 e 1063. Ad est, sud-est e nord-est con la part. 1070 e a nord-est con mapp.li 1067, 1061, 1062 1063 e 1019. Il sub. 67 confina a sud-ovest con il sub.68, a nord-est con il sub. 66, a nord-ovest con il sub.101 e a sud-est con il mapp.1072.

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di . XXXXX

XXXXX      XXXXX      XXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Note sulla conformità catastale:** La planimetria catastale è corretta.

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

I beni sono interamente della società

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La località del Cinquale fa parte del comune di Montignoso in provincia di Massa Carrara; si affaccia sul mare ed è circondata dalle Alpi Apuane; confina a nord-ovest con la frazione di Ronchi-Poveromo e a sud-est con la località di Forte dei Marmi. I fabbricati circostanti sono prevalentemente edifici residenziali a uno o due livelli fuori terra, alcuni di massimo tre piani; molti sono occupati stagionalmente durante il periodo estivo. Il quartiere è in prossimità del litorale dove si trovano stabilimenti balneari e attività turistiche di vario tipo, ristoranti, bar, gelaterie, locali notturni, etc. La zona è servita anche da un aeroporto turistico e da un porticciolo per le imbarcazioni. A poca distanza dal condominio sono presenti attività commerciali di varia natura merceologica (abbigliamento sportivo, alimentari, bar, ristoranti, pasticceria, gelateria, etc.) oltre a tabacchino, edicole, parrucchiera, ufficio postale, chiesa, etc. Al Cinquale sono presenti una scuola materna e una primaria, nella vicina Forte dei Marmi vi è inoltre una secondaria di primo livello.

**Caratteristiche zona:** centrale residenziale stagionale, turistica.

**Area urbanistica:** area mista residenziale-turistica a traffico scorrevole con parcheggi distribuiti in prossimità del complesso edilizio.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nuovo Ospedale delle Apuane (NOA), Ospedale Pediatrico Apuano (OPA), Aeroporto Municipale di Massa-Cinquale.

**Servizi offerti dalla zona:** Il quartiere in cui è ubicato il fabbricato è dotato dei seguenti servizi: farmacia, piccole attività commerciali (abbigliamento sportivo, alimentari, bar, ristoranti, pasticceria, gelateria, etc.), stabilimenti balneari, tabacchino, edicole, parrucchiera, ufficio postale, chiesa, etc. In prossimità dei beni eseguiti si trovano anche l'Aeroporto Municipale di Massa-Cinquale, le Terme della Versilia e il

porticciolo turistico del Cinquale. Nel quartiere hanno sede una scuola elementare e una scuola dell'infanzia, la più vicina scuola media è nel comune di Forte dei Marmi.

**Caratteristiche zone limitrofe:** aeroportuali e turistica

**Importanti centri limitrofi:** Massa, Marina di Massa, Forte dei Marmi, Pietrasanta e la Versilia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Cinquale è una frazione del comune di Montignoso, in provincia di Massa Carrara. La località si affaccia sul mare e gode della protezione delle Apuane, confina con la esclusiva Forte dei Marmi e con la turistica Marina di Massa. Da questa zona è facilmente raggiungibile tutta la costa versiliese.

**Attrazioni storiche:** A Montignoso si trovano Villa Schiff e il Castello Aghinolfi. Massa offre la possibilità di visitare il Castello Malaspina e il Palazzo Ducale, entrambi ubicati nella zona centrale della città.

**Principali collegamenti pubblici:** A circa 100 mt di distanza si trova la fermata per gli autobus locali, che collega il Cinquale con Montignoso, Marina di Massa e Massa.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento (sub.16)

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montignoso (MS), via Antonio Gramsci SNC

Occupato da XXXXX

**NOTE:** La sottoscritta ha presentato richiesta presso l'Agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza di contratti stipulati dalla società XXXXX. La risposta inviata tramite pec riporta testualmente: *"Si attesta che, dalle scritture in possesso di questa Agenzia, in relazione agli immobili indicati nell'istanza in oggetto non risulta stipulato alcun contratto di locazione da XXXXX. Si precisa che non è possibile verificare la presenza di contratti di locazione in base agli estremi catastali/indirizzo dell'immobile ma soltanto inserendo i codici fiscali delle parti."* Durante il sopralluogo il XXXXX ha mostrato un contratto di locazione stipulato con la società XXXXX che nel 2018 non era già più proprietaria dell'immobile, della durata di 4 anni, con data di inizio 10.04.2018 fino al 09.04.2022 e registrato da lui stesso presso la sede dell'Agenzia delle Entrate a Viareggio. A giudizio della sottoscritta, il bene, quindi, può essere considerato occupato senza un titolo opponibile alla procedura.

Identificativo corpo: Parcheggio (sub.67)

Posto auto [PA] sito in Montignoso (MS), via Antonio Gramsci SNC



Libero

## 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:

- **Atto d'obbligo edilizio** a favore di XXXXX contro XXXXX  
 XXXXX, a rogito di Notaio Dario Dalle Luche in data  
 22/10/1989 ai nn. 36306 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data **28/10/1989 ai nn.  
 8678/6431.**

NOTE: L'atto è una scrittura privata con sottoscrizione autentica che ricade sul mappale 360 che con il frazionamento n°3935 del 1991 concorre a formare, con la part. 542, il mappale 770 che nel 2003 verrà frazionato nelle part.lle 1012, 1013 e 1014 che origineranno i mappali 1058, 1053 e 1057 che formeranno la part. 1199. **L'atto d'obbligo ricade sulla part. 360 solo in parte non per l'intero.** Il Quadro D riporta testualmente: "Quadro A: L'atto d'obbligo edilizio è in base a quanto previsto dalle leggi 17.08.1942 n°1.150, 8/8/1967 n°765 e dai decreti interministeriali 1/4/1968 e 2/4/1968, nonché dal progetto urbanistico di iniziativa privata a firma del Dott. Arch. Livio Sturlese in attuazione del P.P.E. Marina Cinquale, approvato con Delibera Regione Toscana n°5824 del 27/5/85, e dal parere favorevole al progetto urbanistico della Commissione Comunale Edilizia nella seduta del 30/10/1986 nonché del nullaosta della Soprintendenza dei Beni Culturali Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici di Pisa, della C.I.B.A. nella seduta del 18/11/1986".

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento (sub.16)

Dati precedenti relativi ai corpi: Parcheggio (sub.67)

- **Convenzione di Lottizzazione** a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
 A rogito di Notaio La Rosa Carmelo in

data 21/01/1991 ai nn. 15481 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 13/02/1991 ai nn. 1268/1025.

NOTE: Questa Convenzione di Lottizzazione è annotata (n°782 del 13.08.1993 e n°7839 del 16.12.1993).

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento (sub.16)

Dati precedenti relativi ai corpi: Parcheggio (sub.67)

- **Descrizione onere: Convenzione Edilizia;** a rogito di Notaio Villari Marzio in data 05/08/2005 ai nn. 43388/7535; iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 22/08/2005 ai nn. 9010/5522.

NOTE: La Sez. D riporta dopo le indicazioni catastali relative ai mappali coinvolti le condizioni stipulate tra le parti: *"Il vigente regolamento urbanistico, è stato approvato con delibera di consiglio comunale n°65 del 29.07.1999 e prevede, che da 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.), nelle norme di attuazione del regolamento urbanistico il comparto è individuato nell' area elementare di Cinquale al n°1. tale Comparto 1 risulta normato, quanto ai dati dimensionali e tipologici, dai contenuti della scheda allegata relativa alle norme di attuazione del R.U.; i soggetti attuatori hanno proposto all'amministrazione comunale la realizzazione delle previsioni contenute nello strumento urbanistico comunale mediante un P.O.C. presentato in data 26 giugno 2003, prot. 6528 e successiva variante approvata con delibera della G.M. n. 77 del 21 aprile 2005; la giunta comunale ha approvato il su citato P.O.C. con propria deliberazione n° 197 del 15 luglio 2003 integrata con la citata delibera n. 77/2005; si rende necessario a norma dell' art.17 delle N.T.A. stipulare la convenzione urbanistica tra il comune e i soggetti attuatori per l'attuazione delle previsioni contenute nel piano di comparto; 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. Tra il responsabile del servizio urbanistica-ambiente e la società XXXXX, si conviene e 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 i soggetti attuatori. premesse e 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. oggetto della convenzione la presente convenzione regola i contenuti, le modalità attuative e i programmi di realizzazione dell'intervento previsto in P.R.G. relativamente al comparto n°1 R.U. dell'area elementare Cinquale. Definizione delle unità minime di intervento e delle quote edilizie unica unità minima di intervento: il comparto, ha una sf di mq. 3.900 ed una potenzialità edificatoria globale di mq. 3.500 di (s.u.l.) a destinazione*



abitativa/commerciale/direzionale/etc. comunque definito edificio specialistico, h max. ml 7,00/10,00, parcheggio mq. 580, piazza mq. 1.100, verde pubblico mq. 4.600; è possibile realizzare n° 12 minialloggi della superficie di mq. 50 per un totale di s.u.l. di mq. 600,00 e negozi, bar, ristoranti, uffici e attività di supporto al turismo per una s.u.l. di mq. 2.900. per una precisa e dettagliata identificazione dei dati si rimanda alle norme tecniche di attuazione del R.U. e alla relativa scheda di comparto.

Oneri di urbanizzazione: 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 obbliga per se' e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a versare al comune, all'atto della notifica dell'avviso previsto dalla normativa regionale vigente, relativamente al rilascio delle singole concessioni edilizie, l'importo degli oneri di urbanizzazione, nonchè il maggiore importo, dovuto ad eventuali aggiornamenti stabilito prima del rilascio della concessione con le modalità e le garanzie stabilite dal comune. contributo per costo di costruzione: all' atto del rilascio delle singole concessioni edilizie, sulla base dei progetti approvati, sarà determinata la quota di contributo di cui all' art. 6 della l. 28.01.1977, n° 10 e successive modificazioni. Il pagamento di detto contributo avverrà con le modalità e con le garanzie stabilite dal comune.

Attuazione del comparto: Tutte le opere previste per l'attuazione del Comparto n°1 dovranno essere realizzate entro il termine di validità delle relative concessioni edilizie e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità o collaudo.

Concessioni edilizie: Tutte le costruzioni ed opere previste nel comparto sono soggette all'obbligo delle relative concessioni edilizie, salvo quelle escluse dalla legislazione vigente.

oneri e obblighi dei soggetti attuatori: le proprietà contengono porzioni di terreno destinate dal P.R.G. vigente ad esecuzione di strade, parcheggi e parco pubblico, identificate nella tavola allegata. Il soggetto attuatore, con la firma del presente atto, cede gratuitamente al comune di Montignoso le seguenti particelle, come sopra meglio descritte, tutte ricadente nel foglio di mappa 21: - 769, 1015, 1017, 1019, 1020, 1023, 1026, 1027, 1031, 1034, 1035, 1036, 1052, 1054, 1055, 1056, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1067, 1069, 1070, 1072, 1073, 1074, 1076, 1077, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084. Tutti gli oneri contrattuali, nessuno escluso, compreso la redazione del tipo di frazionamento saranno a cura e spese dei soggetti attuatori.

Opere di urbanizzazione: Consistono nella esecuzione delle opere previste nel piano operativo di comparto.

opere stradali: le opere stradali riguardano l'allargamento di via Germelli e la realizzazione della nuova strada all'interno del comparto e la costruzione di due parcheggi. Le opere stradali ed i parcheggi saranno realizzati come descritto di seguito. Innanzi tutto si provvederà ad eliminare lo strato vegetale del terreno, andando poi al costipamento del piano di posa della fondazione stradale che sarà realizzata con materiale tipo arido di fiume e dello spessore minimo di 30 cm, dopo di che si provvederà a realizzare uno strato di circa 10 cm di stabilizzato opportunamente rullato e compattato sul quale poggerà il binder di cm 7 ed infine sarà realizzato il tappeto di usura in bitume dello spessore di cm 3. I marciapiedi saranno realizzati in betonelle di forma rettangolare di diversa misura colorate allettate su base di sabbia e contenuta da cordonati in cemento a becco di civetta.

Illuminazione: L'illuminazione, sia della strada sia dei parcheggi, sarà

realizzata con pali conici zincati con spessore minimo di 4 mm, altezza ml 9 fuori terra, con corpi illuminati a risparmio energetico e disposti ad una distanza l'uno dall'altro di circa m. 15, in modo tale da garantire un perfetto illuminamento della sede stradale e degli spazi adibiti a parcheggio. L'impianto sarà realizzato in derivazione utilizzando materiale d'elevata qualità con osservanza delle norme e disposizioni vigenti e in ogni caso secondo il progetto che verrà approvato su parere dell'ufficio tecnico comunale. Opere di fognatura nera: La fognatura avrà diametri adeguati e concordati con l'ufficio tecnico comunale. Opere di fognatura bianca: Tali opere saranno previste su tutte le strade di progetto del comparto e saranno realizzate con tubi in p.v.c. di alta qualità e di dimensioni adeguate, saranno previsti pozzetti di raccolta delle acque piovane ad una distanza di circa ml. 25. Acquedotto: Le tubazioni dell'acquedotto verranno realizzate in tutte le strade previste nel comparto. le tubazioni saranno in polietilene del tipo e sezioni stabilite 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 su parere favorevole del responsabile del settore lavori pubblici e della commissione edilizia. 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. Trasferimento degli impegni e oneri in caso di alienazione: nel caso di alienazione di aree o di porzioni immobiliari ricadenti nel comparto n° 1, il venditore ha l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli oneri di cui alla presente convenzione, nel 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. 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, alle norme tecniche d' attuazione. Ove intervengano particolari e comprovati 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. efficacia della convenzione. La presente convenzione ha la durata anni di 10 (dieci) a decorrere dalla data del presente atto. La presente convenzione sarà trascritta presso la conservazione dei registri immobiliari di massa a cura e spese del soggetto attuatore. Clausola di salvaguardia le parti stabiliscono di comune accordo che nel caso in cui la disciplina approvata dallo stato e/o dalla 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. 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. Foro competente: Le parti convengono che per qualsiasi controversia dovesse insorgere circa l'interpretazione, esecuzione e la validità della presente convenzione sarà competente il foro di Massa. Trascrizione: La presente



convenzione sarà trascritta presso la Conservatoria dei R.R.II. di Massa a cura e spese del soggetto attuatore."

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento (sub.16)

Dati precedenti relativi ai corpi: Parcheggio (sub.67)

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- **Descrizione onere:** Annotazione a **Ipoteca volontaria RG 6737 RP 1207**; a rogito di Notaio Treccani Franco in data 08/10/2008 ai nn. 135611/40258; iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 10/12/2008 ai nn. 14331/1912.

**NOTE:** L'annotazione è un frazionamento in quota a favore di XXXXX e contro XXXXX la Sez. D riporta le condizioni derivanti dall'ipoteca. La formalità di riferimento è RP 1207/2006.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento (sub.16)

- **Descrizione onere:** Annotazione a **Ipoteca volontaria RG 6737 RP 1207**; a rogito di Notaio Marvaso Marco in data 04/03/2009 ai nn. 8396/2086; iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 06/08/2009 ai nn. 8297/1127.

**NOTE:** L'annotazione è un frazionamento in quota a favore di XXXXX e contro XXXXX la Sez. D riporta le condizioni derivanti dall'ipoteca. La formalità di riferimento è RP 1207/2006.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento (sub.16)

- **Descrizione onere:** Annotazione a **Ipoteca volontaria RG 6737 RP 1207**; a rogito di Notaio Treccani Franco in data 29/07/2014 ai nn. 146844/47204; iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 14/08/2014 ai nn. 6692/736.

**NOTE:** L'annotazione è un frazionamento in quota a favore di XXXXX e contro XXXXX XXXXX XXXXX la Sez. D riporta le condizioni derivanti dall'ipoteca. La formalità di riferimento è RP 1207/2006.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento (sub.16)

- **Descrizione onere:** **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**; a rogito di Notaio Cattaneo Luigi in data 12/03/2008 ai nn. 16291/6483; iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 18/03/2008 ai nn. 2907/1914.

**NOTE:** La Sez. D riporta testualmente: "Quadro "A": E' costituita servitù inamovibile d'elettrodotto relativa alle linee in cavo interrato in bassa tensione in uscita dalla cabina, per il collegamento dei contatori posti all'interno dell'adiacente complesso edilizio, costituite da n° 4 cavi per una percorrenza complessiva di m.180 circa. Il tracciato delle linee, la cui fascia asservita coassiale alle linee stesse è larga complessivamente m 1 risulta indicato in colore verde nella planimetria allegata al titolo sotto la lettera B). L'influenza del campo elettromagnetico, generato dalle apparecchiature della cabina, del valore maggiore o uguale a 3 microtesla, così come stabilito dal DPC; del 03 luglio 2004, può estendersi fino alla distanza di metri 2 dal perimetro della cabina stessa. La servitù di elettrodotto di cui al trascrivendo atto è inamovibile pertanto la parte concedente ha rinunciato ad avvalersi della facoltà di cui al 4 comma dell'articolo 122 del testo unico sulle acque e sugli impianti elettrici R.D. 11 dicembre 1933 N°1775."

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento (sub.16)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Parcheggio (sub.67)

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

### 4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di XXXXX contro XXXXX ; derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; importo ipoteca: € 24.000.000,00; importo capitale: € 12.000.000,00; a rogito di Notaio Treccani Franco in data 17/05/2006 ai nn. 128356/36073; iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 20/05/2006 ai nn. 6737/1207.

**NOTE:** "Il XXXXX ha eletto domicilio presso la sede sociale in XXXXX  
XXXXX , ai sensi della vigente normativa sul credito fondiario, che disciplina l'iscrivendo mutuo. Il saggio di interesse è da determinarsi in sede di erogazione e quietanza, in ragione della provvista utilizzata, anche con clausola di variabilità. L'ipoteca si estende anche: agli interessi, per tutte le semestralità scadute, sia del capitale mutuato che delle eventuali erogazioni rateali del mutuo, al saggio - ai soli fini dell'iscrizione ipotecaria - del 5,016% = annuo; al compenso per l'estinzione anticipata nella misura che sarà determinata in atto di erogazione e quietanza; all'ammontare delle semestralità - ed in genere delle rate di interesse e di capitale - scadute e non pagate in tutti i fattori di cui sono composte, eventualmente variate in applicazione di clausole di indicizzazione; all'eventuale rivalutazione del capitale in applicazione di clausole di indicizzazione; agli interessi di mora di ogni somma insoluta nella misura contrattualmente stabilita; al rimborso delle imposte, tributi, tasse e





































































































































































































































































































































































































































