



Firmato  
digitalmente  
da  
GIANLUCA  
GIOVANNINI  
C: IT  
O:  
DISTRETTO  
NOTARILE  
DI  
LIVORNO:800  
13850492

## CERTIFICAZIONE NOTARILE relativa alle trascrizioni ed iscrizioni

Io sottoscritto dottor Gianluca Giovannini, Notaio in Livorno, iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di detta città, con studio alla Via Giovanni Marradi n. 30, esaminati i documenti ed i registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Livorno Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno nel ventennio antecedente la data di aggiornamento della presente (16 marzo 2023), effettuate le visure catastali e verificate le risultanze delle mappe censuarie, dichiaro quanto segue con riferimento ai beni immobili di proprietà della società:

, di nazionalità , capitale sociale interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese della Maremma e del Tirreno, al numero ---, codice fiscale e numero di iscrizione al detto Registro Partita IVA

### DESCRIZIONE DEI BENI

in corrispondenza alla descrizione ed ai dati catastali risultanti dalla Relazione redatta per incarico del legale rappresentante della società sopra detta dal Geom. Fulvio Venturini, iscritto all'Albo professionale della provincia di Livorno al n° 652, e versata agli atti di causa, dai titoli di provenienza e dalla attuale situazione catastale dei medesimi:

- I -

**porzione di più ampio fabbricato ad uso artigianale - industriale facente parte di più vasto complesso Comune di Livorno, Via Fabio Filzi n. 45/B (già e catastalmente ancora civico n. 31), e precisamente:**

- capannone di forma rettangolare che si sviluppa per una superficie interna linda complessiva di mq. 3.045 (tre mila quarantacinque) circa, al cui interno sono ricavati locali ad uso ufficio, spogliatoi e servizio igienico, con un piazzale di pertinenza, non delimitato fisicamente da quello finitimo che attiene, invece, all'edificio vicino (sempre di proprietà della società e meglio sotto descritto al punto - II -), come anche dall'area di pertinenza delle cabine elettriche e dei locai tecnici descritti sotto al punto - V - , si estende per una superficie di metri quadri 1475 (millequattrocentostettancinque) circa.

Il tutto confina con il bene di cui al punto - II - di proprietà detta, proprietà ( proprietà o rispettivi aventi causa, salvo se altri e più precisi confini.

Il bene risulta così distinto al **Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno**:

- **Foglio 7, particella 546, sub 727, categoria D/1, rendita catastale Euro 17.921,05, derivante con la variazione per frazionamento del 4 novembre 2010 Protocollo n. LI0146425 in atti in pari data (n. 15431.1/2010), dal subalterno 650 della medesima particella 546;**

- II -

**porzione di distinto fabbricato ad uso artigianale - industriale elevato due piani fuori terra in area contigua al bene sopra descritto sempre in Comune di Livorno, Via Fabio Filzi n. 45/B (già e catastalmente ancora civico n. 31), e precisamente:**

- capannone di forma irregolare (rettangolare con spigolo tagliato) che si sviluppa su due piani, collegati tra loro da un montacarichi, per una superficie interna linda complessiva di metri quadri 1.915 (millenovcentoquindici) circa, esclusi i vani scale ), sviluppata in parte al piano terreno ed in parte al primo, composto da ampi vani ad uso artigianale, zona spogliatoi e servizi, aree uffici, oltre a piazzale che, come già detto, forma corpo unico con quello annesso al bene descritto al numero - I - e costituisce utilità comune agli altri beni compresi in questo fabbricato, indicati ai punti - III - e - IV -, estendendosi per circa 930 (novecentotrenta) metri quadrati, in parte destinata a parcheggio, pavimentata ed in parte a verde con porzioni di aiuole ricavate sul lato che guarda la via, con presenza di camminamenti inclinati. Il tutto confina con il bene di cui al punto - I - di proprietà detta, beni di cui ai seguenti punti - III - e - IV - sempre di proprietà corte condominiale, salvo se altri e più precisi confini.

Il bene risulta così distinto al **Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno**:

- **Foglio 7, particella 606, sub 602, categoria D/8, rendita catastale Euro 13.566,00, costituito al Catasto Fabbricati con la variazione del 28 settembre 2006 numero 1136.1/2006 protocollo n. LI0084017 ed inserito in mappa sulla particella 606 del medesimo Foglio con Tipo Mappale del 10 agosto 2006**

protocollo LI0071762, Ente urbano di metri quadri 3.216 (tremiladuecentosedici), derivante dalla fusione della particella 607 del Foglio 7, metri quadri 5 (cinque) con la particella 606 di metri quadri 3.211 (tremiladuecentoundici), entrambe derivate con il medesimo tipo mappale dalla particella 546 e corrispondenti all'area scoperta in precedenza individuata al Catasto Fabbricati con il sub. 651 della particella 546 (per altro ancora accesa nella Banca Dati Catastale a nome della indicata);

- III -

ulteriore porzione del fabbricato descritto al punto - II - di cui sopra in Comune di Livorno, Via Fabio Filzi n. 45 e precisamente:

- l'ufficio al piano primo del sopra descritto fabbricato, con accesso dal vano scale posto sul retro del fabbricato medesimo rispetto alla Via Filzi, a sinistra per chi salga le scale, formato da quattro vani ed accessori per una superficie interna linda complessiva 130 (centotrenta) metri quadri circa, con la comproprietà del vano scale che sviluppa una superficie di metri quadri 21 (circa) e le ragioni sulla corte circostante, parte della quale destinata a verde e parte a posti auto e già descritta al punto - II -. Il tutto confina con il bene ultimo detto, il distacco sulle parti comuni per più lati, salvo se altri e più precisi confini. Il bene risulta così distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno:

- Foglio 7, particella 606, sub 603, categoria D/8, rendita catastale Euro 1.144,00, costituito al Catasto Fabbricati con la variazione del 28 settembre 2006 numero 1136.1/2006 protocollo n. LI0084017 ed inserito in mappa sulla particella 606 del medesimo Foglio con Tipo Mappale del 10 agosto 2006 protocollo LI0071762, Ente urbano di metri quadri 3.216 (tremiladuecentosedici), derivante dalla fusione della particella 607 del Foglio 7, metri quadri 5 (cinque) con la particella 606 di metri quadri 3.211 (tremiladuecentoundici), entrambe derivate con il medesimo tipo mappale dalla particella 546 e corrispondenti all'area scoperta in precedenza individuata al Catasto Fabbricati con il sub. 651 della particella 546 (per altro ancora accesa nella Banca Dati Catastale a nome della indicata)

- IV -

altro ufficio compreso nel fabbricato descritto al punto - II - di cui sopra in Comune di Livorno, Via Fabio Filzi n. 45B e precisamente:

- l'ufficio al piano primo del sopra descritto fabbricato, con accesso dal vano scale posto sul davanti del fabbricato rispetto alla Via Filzi, con impianto di ascensore, e formato da un ampio vano suddiviso con pareti mobili in una serie di locali, con zona servizi igienici ed archivio in prossimità dell'accesso, il tutto per una superficie interna linda di metri quadri 660 (seicentosessanta) circa, con la comproprietà del vano scale di circa 37 (trentasette) metri quadrati, nonché la comproprietà della corte circostante più volte detta, a confine con il bene di cui al punto - II -, il distacco sulle parti comuni per più lati, salvo se altri e più precisi confini.

Il bene risulta così distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno:

- Foglio 7, particella 606, sub 604, categoria D/8, rendita catastale Euro 5.432,00, costituito al Catasto Fabbricati con la variazione del 28 settembre 2006 numero 1136.1/2006 protocollo n. LI0084017 ed inserito in mappa sulla particella 606 del medesimo Foglio con Tipo Mappale del 10 agosto 2006 protocollo LI0071762, Ente urbano di metri quadri 3.216 (tremiladuecentosedici), derivante dalla fusione della particella 607 del Foglio 7, metri quadri 5 (cinque) con la particella 606 di metri quadri 3.211 (tremiladuecentoundici), entrambe derivate con il medesimo tipo mappale dalla particella 546 e corrispondenti all'area scoperta in precedenza individuata al Catasto Fabbricati con il sub. 651 della particella 546 (per altro ancora accesa nella Banca Dati Catastale a nome della indicata)

- V -

fabbricato ospitante tre cabine elettriche elevato all'interno della corte descritta sopra al numero- I - in Comune di Livorno, Via Fabio Filzi n. 45 e precisamente:

- piccolo manufatto prefabbricato realizzato in calcestruzzo, suddiviso in tre distinte cabine elettriche, con la prima lato Via Filzi, quale locale dell'ente distributore (ENEL Distribuzione), della dimensione di circa sei

metri quadri, alla quale ha accesso solo l'ente detto, quella al centro delle tre, di metri quadri 2,70 (due virgola settanta circa), destinata a sala di controllo dei consumi alla quale hanno accesso sia l'ente erogatore che l'utente; e la terza lato piazzale detto, quale locale utente dove sono posti il trasformatore ed il quadro elettrico, di metri quadri 5,60 (cinque virgola sessanta) circa, a confine con il piazzale più volte detto per tutti i lati, salvo se altri e più precisi confini.

Il complesso risulta distinto al **Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 7, particella 546:**

- sub 729, categoria D/1, rendita catastale Euro 104,00, - sub 730, categoria D/1, rendita catastale Euro 104,00 e
- sub 731, categoria D/1, rendita catastale Euro 104,00;

#### DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Io sottoscritto dottor Gianluca Giovannini, Notaio in Livorno, iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di detta città, con studio alla Via Giovanni Marradi n. 30, dichiaro quanto segue:

#### CRONISTORIA NEL VENTENNIO DEI TITOLI DI PROVENIENZA

- A FAVORE DI

per aver acquistato dalla società .

con sede in , codice

fiscale

a) con atto ai rogiti del Notaio Giulio Castelli di Livorno, repertorio n.74258, registrato a Livorno il 27 dicembre 2001 al numero 5.777 e trascritto ivi il giorno 28 dicembre 2001 al numero 12.033 di particolare la piena proprietà di una porzione di capannone di un solo piano fuori terra all'epoca in corso di ristrutturazione composto da un ampio locale magazzino, deposito, due stanze uso ufficio, spogliatori e servizi oltre circa 1500 (millecinquecento) metri quadri di piazzale, all'epoca distinto al Catasto dei Fabbricati di Livorno al Foglio 7, particella 546, sub. 650: da questo bene deriva, per successive variazioni, il bene indicato al numero - I - e sulla corte del medesimo sono state collocate le cabine elettriche di cui al numero - V -;

b) con atto ai rogiti del Notaio Giulio Castelli di Livorno del 16 gennaio 2022, repertorio n. 74285, registrato a Livorno nei termini e trascritto a Livorno il giorno 21 gennaio 2022 al numero 659 del Registro particolare la piena proprietà di un area scoperta di metri quadri 3.271 (tremiladuecentosettantuno) contigua al capannone di cui sopra cui si accede dalla strada camionabile di uso comune, all'epoca distinto al Catasto dei Fabbricati di Livorno al Foglio 7, particella 546 sub. 651: su questo bene è stato poi edificato il capannone di cui fanno parte gli immobili descritti sopra ai numeri - II -, - III - e - IV -.

#### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- CONTRO

., Decreto di ammissione al concordato preventivo emesso dal Tribunale di Livorno in data 6 settembre 2017 numero 3/2017, trascritto a Livorno il giorno 11 ottobre 2017 al numero 10.444 di particolare;

- CONTRO

ipoteca volontaria iscritta a Livorno in data 15 aprile 2016 al numero 1.020 di particolare a favore della Banca di Credito Cooperativo di Castagneto Carducci - Società Cooperativa per Azioni, elettivamente domiciliata a Castagneto Carducci, presso la propria sede, Via Vittorio Emanuele n. 44, per Euro 2.000.000,00 (duemilioni virgola zero zero) a garanzia di un mutuo fondiario per Euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero) in linea capitale concesso con atto ai rogiti del Notaio Gloria Brugnoli di Livorno del giorno 14 aprile 2016 repertorio n. 2.309, registrato nei termini: si precisa che l'ipoteca grava solo sul bene descritto sopra al numero - I - ed è iscritta con le agevolazioni di cui al D.P.R. 601 del 1973, articoli 15 e seguenti;

- CONTRO

trascrizione di servitù di elettrodotto inamovibile eseguita a Livorno in data 19 luglio 2011 al numero 7.766 di particolare a favore dell'ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI con sede in Roma a carico delle due cabine descritte sopra al numero - V - e indicate con i subalterni 729 e 730 della particella 546, quale risultante dall'atto a firme autenticate dal Notaio Francesco Paolo Tamma della sede di Rosignano Marittimo in data 22 giugno 2011 repertorio n. 111.072, registrato a Livorno nei termini;

- CONTRO

trascrizione di servitù di elettrodotto e passo eseguita a Livorno in data 19 luglio 2011 al numero 7.767 di particolare a favore dell'ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI con sede in Roma, per il passaggio di cavi sotterranei mt (media tensione) e di passo per l'accesso alle cabine, lungo una fascia di terreno larga metri lineari cinque insistente sulla particella 546 del foglio 7 subalterni 651 (oggi particella 606) e 727 del comune di livorno solo per porzione, sempre risultante dal sopra detto

atto a firme autenticate dal Notaio Francesco Paolo Tamma della sede di Rosignano Marittimo in data 22 giugno 2011;

- CONTRO servitù discendenti dall'atto trascritto a Livorno il giorno 10 febbraio 2011 al numero 1.286 di particolare, con il quale la stessa costituiva a favore della società

che nell'esercizio della sua attività di società di leasing acquistava al fine di concedere in locazione finanziaria alla stessa l'impianto, il diritto di superficie ex articolo

952 codice civile per la durata di anni 13 (tredici) sul lastrico solare di copertura del fabbricato indicato al numero - I -, lastrico individuato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 7, particella 546, sub 728. Detto diritto ha per oggetto il diritto di fare e mantenere sul lastrico un impianto fotovoltaico del tipo parzialmente integrato per la produzione di energia elettrica con tutte le opere e le costruzioni necessarie per la sua realizzazione, il funzionamento e la manutenzione.

Dal detto contratto discendono anche, e come detto, servitù a carico non solo del lastrico solare ma anche del fabbricato sottostante indicato al numero - I - superiore ed a favore di tutti i manufatti, elettrodotti e/o impianti fotovoltaici parte dell'impianto ovvero:

1) servitù di elettrodotto interrato per la trasmissione dell'energia prodotta dai pannelli fotovoltaici fino alla cabina di trasformazione e la rete pubblica di distribuzione elettrica, nel punto di connessione indicato dall'ente gestore della rete stessa, compreso il diritto di far accedere all'immobile asservito il proprio personale con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto ed a compiere i relativi lavori;

2) servitù di passaggio, anche con mezzi meccanici e macchine operatrici affinchè la società possa collegare i pannelli fotovoltaici, la cabina di trasformazione e la rete pubblica di distribuzione elettrica,

nel punto di connessione indicato dall'ente gestore della rete stessa, oltre che raggiungere la strada pubblica, nonché eseguire tutte le opere di manutenzione dell'impianto fotovoltaico, ivi compresa l'installazione di ulteriori pannelli fotovoltaici e/o il potenziamento di quelli esistenti e/o la sostituzione dei medesimi, con diritto di far accedere al fondo e farvi transitare liberamente all'interno personale, anche con mezzi di trasporto e macchine operatrici, nel rispetto del regolamento;

3) servitù di non ombreggiamento, con obbligo della società di assicurare che opere edili, vegetazione ed ogni altro bene mobile, immobile o attività qualsivoglia collocati o svolti sul, o circostanti il fondo non causino ombreggiamento ai pannelli dell'impianto fotovoltaico;

#### SERVITU' NON TRASCRITTE

Nell'atto di provenienza per Notaio Castelli del 21 dicembre 2001 repertorio n. 74.258, si richiama una servitù costituita a carico del fabbricato di cui all'originario sub. 650 della particella 546 acquistato dalla

ed a favore del fabbricato di cui al sub. 652 della medesima particella, di proprietà

, avente ad oggetto il diritto di costruire una tettoia nell'area evidenziata nell'elaborato allegato all'atto di cui subito sotto, anche appoggiandosi al fabbricato della ma fatto salvo il diritto di luce e veduta come già esistente e il diritto di sopraelevare il fabbricato per la nonché una servitù costituita a carico del fabbricato sub. 652 detto ed a favore di quello sub. 650 (oggi sub. 727) sopra descritto al numero - I - per il mantenimento della uscita di sicurezza e il suo spostamento secondo le prescrizioni del Comando dei Vigili del Fuoco.

Quanto sopra risulta dall'atto ai rogiti del Notaio Giulio Castelli di Livorno del 28 settembre 2001, repertorio n. 73.198, registrato a Livorno il giorno 9 ottobre 2001 al n. 4153 e trascritto ivi il giorno primo ottobre 2001 al numero 8.736 di particolare.

Nel precitato atto, inoltre, si specifica che in conseguenza delle vendite frazionate del Complesso, che rappresentava lo stabilimento industriale da ultimo spettante alla

codice fiscale (che ebbe appunto a venderlo alla / con atto ai rogiti del Notaio Giulio castelli del 17 settembre 2011, repertorio n. 73.017, registrato a Livorno nei termini e trascritto ivi il 18 seguente al numero 8.282 di particolare), si venivano a creare le reciproche servitù per il passaggio delle condutture d'acqua potabile, scolo acque reflue bianche e nere, linee telefoniche, gas, energia elettrica).

#### SERVITU' GRAVANTI L'INTERO COMPLESSO



In considerazione del fatto che i beni in parola sono compresi, come detto, del più vasto complesso costituente l'originario stabilimento industriale della servitù risultanti dai titoli di provenienza e dalle trascrizioni di cui sotto ed interessanti non direttamente il bene in parola ma l'intero complesso (per cui si rinvia anche all'atto per Notaio Grazia Barbara Lombardo di Milano del 30 settembre 1986 numero 16.782 di repertorio, registrato a Milano il 20 ottobre 1986 al n. 19175 e trascritto a livorno il giorno 22 seguente al numero 6.628 di particolare, con cui la :

vendeva alla indicata i il complesso):

- a) servitù di elettrodotto discendente da atto autenticato dal Notaio Giovanni Scamarone di Milano in data 25 agosto 1967 repertorio n. 52.575 e registrato a Milano il 26 seguente al numero 28.885 e dal Notaio Filardi di Borgo San Lorenzo repertorio n. 10.068 registrato ivi il 3 ottobre seguente al numero 3.922 e trascritto a Livorno la numero 5.173 di particolare dell'anno 1967 (gravante le originarie particelle 213 e 224 del Foglio 7 del Catasto di Livorno);
- b) servitù di elettrodotto discendente da atto autenticato dal Notaio Giovanni Scamarone di Milano in data 27 giugno 1968 repertorio n. 55.935 e dal Notaio Luigi De Siervo di Prato il 16 luglio 1968 rep. 24.885 registrato a Prato il giorno 17 seguente al numero 7.467 e trascritto a Livorno al numero 4.458 di particolare dell'anno 1968 (gravante le originarie particelle 200, 201, 224, 227 del Foglio 7 del Catasto di Livorno);
- c) servitù di elettrodotto discendente da atto autenticato dal Notaio Guido Roveda di Limbiate in data 19 maggio 1970 rep. 5012 e dal Notaio Giovan Battista Biondi di Livorno in data 11 giugno 1970, repertorio n. 38.776, registrato a Livorno il giorno 18 seguente al numero 17.130 e trascritto ivi il 20 detti al numero 3.432 di particolare (gravante la originaria particella 227);
- d) servitù di metanodotto discendente da atto autenticato dal Notaio Giovanni Ricci di Milano in data 30 settembre 1970, repertorio n. 42.269 e 20 ottobre 1970 repertorio n. 42.462, registrato a Milano il 27 seguente al numero 41.934 e trascritto a Livorno il giorno 21 novembre 1970 al numero 6.205 di particolare (gravante la originaria particella 213 del Foglio 7 del Catasto di Livorno);
- e) servitù di fognatura e di passo per accedere alla stessa costituita a carico di una porzione del complesso industriale all'epoca distinta al Foglio 7 particella 218 sub. 601 e 602 e particella 546 sub. 604 ed a favore del fabbricato di proprietà della ( all'epoca individuato con la particella 218 sub. 606 e particella 546 sub. 606, in forza di atto ai rogiti del Notaio Gloria Brugnoli di Livorno del 4 ottobre 2000 repertorio n. 31.124, registrato a Livorno nei termini e trascritto ivi il 5 ottobre 2000 ai numeri 9.396, 9.397 e 9.398 di particolare;
- f) servitù di fognatura a favore del Condominio di Via Fabio Filzi 34-41, di cui all'atto autenticato dal Notaio Castelli più volte detto ai repertorio 71.681 e 71.682 del 29 maggio 2001, 71.683 del 4 giugno 2011, 71.812 del giorno 7 giugno 2001 e 71.814, 71.816 e 71.818 del 13 giugno 2001, registrato a Livorno in termini

Livorno, 17 marzo 2023

F.to digitalmente  
Dottor Gianluca Giovannini  
Notaio

