

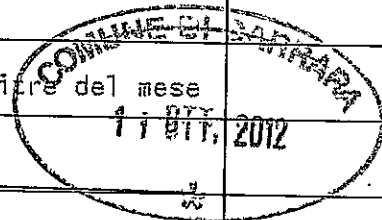
REPERTORIO N° 184570

ROGITO N° 8178

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA.

L'anno millenovecentonovantadue il giorno ventitré del mese
di marzo (23/3/1992).



In Carrara e nel mio studio.

Innanzi a me dottor Guido Lucentini Notaio in Carrara, con
studio in Piazza Matteotti n.4, iscritto nel Ruolo dei di-
stretti notarili riuniti di La Spezia e Massa, senza l'assi-
stenza dei testimoni avendovi i sottoindicati comparenti di
comune accordo fra loro e col mio consenso rinunziato, sono
presenti i signori:

- MARINI GIOVANNA nata a Carrara il 7 luglio 1930 ed ivi re-
sidente in Via Roma n. 46 bis, casalinga, codice fiscale:
MRNGNN30L47B832Y la quale dichiara di essere coniugata in se-
parazione dei beni;

- FONTANA ALBERTO nato a Carrara il 19 marzo 1959 ed ivi re-
sidente in Via Emilia n.9, studente, il quale dichiara di in-
tervenire e stipulare nella sua esclusiva qualifica di unico
socio accomandatario ed amministratore della società "ALBERI-
CA di Alberto Fontana e C. S.a.s" con sede in Sarzana Via S.
Francesco codice fiscale: 01337330482, partita IVA:
00925600116 iscritta presso il Tribunale di La Spezia al n.
11629/BIS registro Società;

- FONTANA MARIA ERMELLINA nata a Carrara il 3 gennaio 1928 ed



ivi residente in Via Emilia n.9, casalinga, nubile, codice
fiscale: FNTMRM28A43B832V.

E d'altra parte: - BONALDI MARIO nato a Carrara il 26 dicem-
bre 1948, commerciante, codice fiscale: BNLMPA48T26B832J e
SALUTINI MARIA ELENA nata a Carrara l'1 marzo 1951 impiegata,
codice fiscale: SLTMLN51C41B832N, entrambi residenti a Carra-
ra, frazione Bedizzano Via Colle n.10, coniugi tra loro in
comunione dei beni come gli stessi dichiarano.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono
certo, mi richiedono di ricevere il presente atto e, previa
dichiarazione che tra i sigg. Marini Giovanna e Fontana Maria
Ermellina da un lato e la parte acquirente dall'altro lato
non c'è vincolo di parentela in linea retta, nè considerato
tale ai fini dell'imposta sulle successioni e donazioni, con-
vengono e stipulano quanto segue:

I sigg. Marini Giovanna, Fontana Maria Ermellina e la Società
in accomandita semplice "ALBERICA di Alberto Fontana e C. s.
a.s" con sede a Sarzana (quest'ultima a mezzo del costituito
suo socio accomandatario ed amministratore) - ciascuno per i
rispettivi diritti di comproprietà di un terzo indiviso e
congiuntamente per l'intero - vendono e trasferiscono ai
sigg. Bonaldi Mario e Salutini Maria Elena i quali accettano
ed acquistano pro-indiviso, in comunione dei beni tra loro,
il seguente immobile sito in Comune di Carrara località Fi-
cocchia, e cioè:

fabbricato rurale fatiscente con circostante terreno, sul quale insistono altre piccole costruzioni accessorie, del pari fatiscenti. Il tutto formante corpo unico confinante con strada privata verso mare, e, quindi, proseguendo in senso orario, residua proprietà dei venditori, proprietà di cui ai mappali 77, 78 e 89 fg.63, ed ancora residua proprietà dei venditori a levante, salvi se altri. _____

Detto immobile è censito in catasto terreni come segue:

Il fabbricato è censito alla partita 43486 foglio 63 mappale 90 mq. 39 fabbricato rurale senza reddito; _____

il circostante terreno (con accessori) è censito alla suddetta partita fg. 63 con porzione del mappale 91 uliveto classe

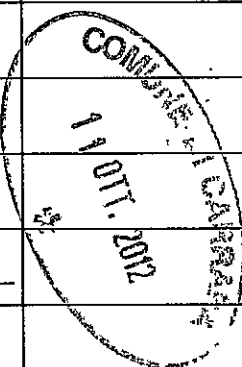
3^a, e precisamente con la neoformata particella 711 mq. 3045 R.D. 12.180 R.A. 19792, in base al tipo di frazionamento mod.

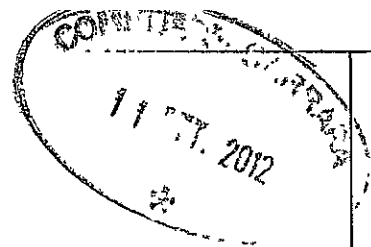
51 n. 407/92, redatto dal geom. Roberto Martelli, notificato al Comune di Carrara il 13/2/1992, prot.n. 5774, approvato

dall'U.T.E. il 15/2/1992 prot. mod. 8 n. 49.886, il cui 2° originale - con unito mod. F.TP di dimostrazione di frazionamento - si allega al presente atto sotto la lettera "A", a

farne parte integrante, previa visione da me datane alle parti che l'approvano, omessa la lettura delle parti leggibili, per dispensa dei comparenti medesimi. _____

Ai sensi dell'art. 18, 2° comma legge 28/2/1985 n.47, i contraenti mi esibiscono il certificato di destinazione urbanistica - rilasciato dal Comune di Carrara il 13 luglio 1991





prot. 21007/4239, che io Notaio ritiro ed allego al presente

contratto sotto la lettera "B", omissane la lettura per e-

spressa dispensa delle parti che dichiarano di ben conoscerlo

- contenente le prescrizioni urbanistiche relative anche alle

citrate particelle in oggetto. _____

Al riguardo la parte alienante dichiara che, dalla data del

rilascio di tale certificato, non sono intervenute modifiche

degli strumenti urbanistici. _____

2) La presente compravendita viene regolata dai seguenti pat-

ti e condizioni:

- A) Il terreno in oggetto, con i relativi diritti, è trasfe-

rito a corpo per la predetta misura catastale di complessivi

mq. 3084 (compreso il fabbricato ed accessori). _____

-B) L'immobile in oggetto viene trasferito nello stato di

fatto e di diritto che gli acquirenti dichiarano esser loro

noto; con espressa rinuncia ad ogni e qualsiasi eccezione in

merito; con garanzia di libertà da livelli, da ipoteche, da

privilegi fiscali, da rapporti colonici, di mezzadria, di af-

fittanza e comunque agrari di qualsiasi specie e così suscet-

tibile di pieno immediato, libero possesso; con le servitù

attive e/o passive in atto ben note agli acquirenti che di-

chiarano di aver compiuto un accurato sopralluogo e quelle

qui di seguito indicate. Anche per avere gli acquirenti preso

contezza, anche a mezzo di tecnico di loro fiducia: del Piano

Regolatore Generale del Comune di Carrara, delle Norme di At-

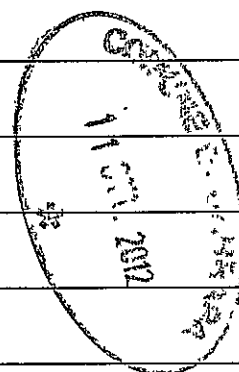
tuazione approvate, del Regolamento Edilizio, della situazione catastale del terreno, di quella risultante dai Registri Immobiliari e delle qualità dei confinanti.

C) Gli acquirenti esonerano espressamente i venditori dal dare ai vicini, se ed in quanto necessaria, la comunicazione ai sensi degli artt. 8 legge 26/5/1965 n.590 e 7 legge 14/8/1971 n. 817 ed inerente offerta, assumendosi gli acquirenti tutte le conseguenze ed i relativi oneri.

D) Per quanto concerne l'accesso al fabbricato e porzione di terreno venduti, gli acquirenti potranno valersi del sistema viario in atto sino al cancello della villa dell'Avv. Lucio Francia ai patti e condizioni tutti indicati nei contratti Notaio G. Carozzi in data 14/5/1970 (vendita dagli odierni venditori al sig. Dell'Amico Giancarlo) e in data 18/6/1971 Rep. 130431 registrato a Carrara il 7/7/1971 n.899 trascritto il 20/7/1971 al n. 3434. Patti e condizioni che gli acquirenti dichiarano di conoscere, di accettare interamente e considerare parte integrante di questo atto.

Per l'ulteriore prosecuzione dell'accesso, gli acquirenti si potranno valere delle seguenti due possibilità fra loro non alternative ma eventualmente anche complementari fra loro e cioè:

PRIMA SOLUZIONE: utilizzare l'esistente Via Vicinale pedonale ed a soma, trasformandola in via autocarrabile ad unica carreggiata; previo allargamento ed eventualmente riduzione di



pendenza anche con scavo in trincea (con diritto di allargamento in via gratuita nei tratti che ancora prospettano la proprietà dei venditori) con il solo obbligo di creare scarpate sicure con muri di controripa e regimentare le acque meteoriche. Soprattutto con gli obblighi: di lasciare comode possibilità di raccordi carrabili a tutte le residue proprietà dei venditori nella zona; tanto a sinistra che a destra della Via Vicinale (salendo e piegando verso mare) ed in questa ultima direzione (destra salendo) anche fino ed oltre il Canale di Ficocchia nonchè a valle dello stesso; nonchè, agli stessi effetti, comode possibilità di prosecuzione slargamento e raccordo del braccio della strada stessa che si dirige verso mare anche oltre la porzione venduta; per il comodo collegamento delle rimanenti porzioni dei venditori.

A tal fine il progetto di ristrutturazione della Via Vicinale dovrà essere approvato anche dai venditori prima della sua attuazione.

SECONDA SOLUZIONE: provvedere alla costruzione della strada secondo il progetto del Geom. Agostini - che in parte ricalca, modifica ed integra la sede stradale già in atto da tempo ma oggi interrotta dalle sopravvenute costruzioni Dell'Amico e Francia (progetto di cui viene allegata sotto la lettera "C" fotocopia sottoscritta dai contraenti e da me Notaio ed omessa la lettura delle parti leggibili per dispensa dei comparenti) salve le eventuali varianti che non siano di maggior

11
11.11.1970

danno o sacrificio per il mappale n. 528 fg.50 N.C.T. di proprietà dei venditori. www.waw

A tal fine i compratori si varranno dei diritti di passo costituiti con gli indicati atti Carozzi dai sigg. Rag. Giancarlo Dell'Amico e Avv. Lucio Francia e quindi della servitù attiva di passo gratuito e perpetuo con autocarri che i venditori costituiscono sui loro indicati mappali n. 528 fg. 50 e n. 91 parte fg. 63 (ora mapp. 710). _____

Entrambe le soluzioni rimangono regolate dai seguenti patti e condizioni: _____

Il progetto di ristrutturazione della Via Vicinale (I^a Soluzione) dovrà ottenere, prima dell'inizio della sua esecuzione, l'approvazione dei venditori ed altrettanto quello esecutivo della seconda Soluzione; previo eventuale accesso sul posto. _____

Le spese, i rischi e le responsabilità tutte di costruzione e manutenzione della strada e delle scarpate (in entrambi i tracciati) sono interamente assunti dagli acquirenti; ivi compresi quelli di eventuale slargamento della Via Vicinale in proprietà di terzi, di periodiche pulizie delle scarpate contro gli incendi, ecc. _____

Iniziati i lavori per una od entrambe le soluzioni, questi dovranno esser portati a compimento. _____

Per gli eventuali materiali di risulta della seconda soluzione gli acquirenti li potranno collocare gratuitamente nelle

porzioni dei mappali nn. 528 fg. 50 e 91 fg. 63 (ora n. 710)

che saranno loro indicate dai venditori a loro insindacabile giudizio; rimanendo a carico dei primi le opere di appoggio e piantumazione eventuale per i materiali in condizioni di sicurezza.

E' in facoltà dei venditori e aventi causa raccordarsi ad una od entrambe le strade sopra ipotizzate e da costoro ritenute più idonee e nel punto da loro ritenuto più comodo, con facoltà di scarico delle acque meteoriche dei raccordi sulla sede stradale principale.

Le opere per questi raccordi sono ad esclusivo carico, responsabilità e cura dei venditori o aventi causa.

Nel caso di uso edificatorio delle rimanenti proprietà dei venditori o loro aventi causa, costoro dovranno rimborsare agli acquirenti le spese di costruzione della strada e concorrere alla sua manutenzione secondo la seguente formula: "C":
$$"S" \times "p" = "R"$$

In cui "C" è il costo di ristrutturazione o realizzazione dei tratti di strada previsti al superiore punto D) che saranno utilizzati per i raccordi; "S" è la superficie globale della proprietà dei venditori in zona (oggi mq. 20.619), compresa la porzione col presente atto venduta; "p" è la superficie lorda non inferiore a mq. 1500 e non superiore a mq. 3000 della porzione che sarà oggetto d'uso edificatorio e che usufruirà della via ristrutturata o realizzata dagli acquirenti; "R" l'ammontare del rimborso dovuto agli

acquirenti per le porzioni oggetto d'uso edificatorio.

Il costo della ristrutturazione o relizzazione di una o di entrambe le strade (secondo la scelta di cui al superiore punto D)), da tenersi come base di calcolo, è quello storico documentato maggiorato del 90% (novanta per cento) onnicomprensivo dell'indice di svalutazione ISTAT fra il tempo della costruzione e quello dell'alienazione dei lotti dovendosi il rimanente 10% (dieci per cento) imputarsi a logorio dell'opera ecc.

Le medesime soluzioni viarie rimangono gravate di servitù attive di passaggio anche in favore degli immobili siti nella suddetta località censiti in catasto terreni alla partita 43486 Fg. 50 mappale n. 528; Partita 43486 Fg. 63 mappali 710 e 712 (già facenti parte del mappale n.91, la parte non oggetto di cessione), n. 62, n. 136; Partita 34324 Fg. 63 mappale n.87, e Partita 35615 Fg. 63 mapp. 141. Con la precisazione che: Per il collegamento dei mappali nn. 710, 712, (porzioni ex mappale n.91) nonchè dei mappali 62, 136 e 141 F. 63, il mappale compravenduto rimane gravato di servitù attiva di passaggio a favore dei mappali innanzi indicati lungo l'attuale Via Vicinale. Strada che potrà essere rettificata ed allargata a spese comuni. A tal fine i compratori sottopongono gratuitamente a servitù di passaggio le porzioni del mappale n.711 necessarie anche a questo allargamento.

E) La recinzione della porzione di terreno oggetto della pre-



sente alienazione sarà a carico degli acquirenti e sarà, ove

possibile, in basamento di muratura con soprastante rete me-

tallica a siepe viva di altezza tale da non pregiudicare la

visuale e la luce. In caso di uso edificatorio d'una porzione

a confine, gli acquirenti potranno farsi rimborsare il 50%

delle spese, a stima incontrate per il tratto di confine.

Eventuali nuove piante dovranno essere prevalentemente di o-

livo; subordinatamente di pino, lecci, altri sempreverdi o da

frutto.

Le adiacenze dovranno essere poste e mantenute in ordine e

convenientemente, specie lungo strade e confini; con esclu-

sione assoluta di esposizioni di panni a vista, allevamenti,

lavanderie o simili.

F) Resta esclusa dalla cessione l'acqua sorgiva eventualmente

esistente nella località, relative opere di captazione ecc. -

ancorchè se entro la particella oggetto della cessione - ove

esistente sufficiente acqua sorgiva nella particella oggetto

della cessione o nelle immediate vicinanze, provvedendosi da

parte degli acquirenti ai relativi impianti di raccolta, au-

toclave, ecc. autonomamente o assieme ai sigg. Dell'Amico e

Francia (come previsto nei contratti Carozzi sopra citati),

parte dell'acqua stessa (circa un quinto della sua portata)

potrà essere ai medesimi attribuita. Restando la rimanente di

libera proprietà e disponibilità dei cedenti per 2/5 (due

quinti).

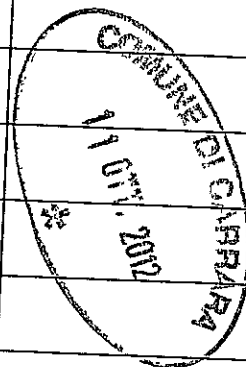
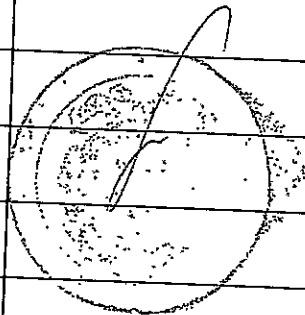
Le parti dichiarano che il prezzo della presente compravendita - tenuto conto di ogni fattore - è stato convenuto in lire 115.000.000 (centoquindicimilioni) complessivamente; somma che la parte venditrice dichiara di avere già ricevuto prima d'ora, nei modi di legge, dalla parte acquirente e ne rilascia ampia quietanza di saldo, con rinunzia ad ogni eccezione ed a qualsiasi ipoteca legale.

Tutte le spese del presente atto e conseguenti, escluso INVIM sono a carico della parte acquirente.

Le parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto - per la quota di un terzo indiviso venduto dalla predetta soc. Alberica, e quindi per lire 38.333.333 (trentottomilionitrecentotrentatremilatrecentotrentatre) è soggetto ad IVA ai sensi delle norme vigenti in materia.

Ai sensi dell'art. 40 secondo comma della legge 28/2/1985 n.47 la parte venditrice, quale proprietaria del fabbricato rurale e delle piccole costruzioni accessorie insistenti sul terreno, come sopra compravenduti, previa ammonizione da me Notaio fatta sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, dichiara sotto la propria personale responsabilità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 legge 4/1/1968 n.15, che i suddetti fabbricato rurale e costruzioni accessorie sono stati costruiti in data anteriore al 1° settembre 1967.

La medesima parte dichiara, altresì, che successivamente a



1.
 tale data, gli immobili in questione non sono stati oggetto di alcun intervento edilizio o mutamento di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio di licenza, concessione edilizia, od autorizzazione, o di concessione o di autorizzazione in sanatoria ai sensi della citata legge 47/85. _____

Infine, con riferimento al disposto dell'articolo 3, comma 13 ter della legge 26/6/1990 n. 165 - e per quanto occorrer possa - la parte alienante - previa ammonizione da me Notaio fatta sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace - dichiara sotto la propria responsabilità, ai sensi e per gli effetti della legge 4/1/1968 n.15, che il reddito fondiario del fabbricato rurale e delle piccole costruzioni accessorie oggetto del presente atto non è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data odierna, in quanto trattasi di fabbricato rurale e piccole costruzioni accessorie da oltre trent'anni inabitabili e disabitati. All'uopo gli stessi alienanti dichiarano che il proprio domicilio fiscale corrisponde rispettivamente alla propria suindicata residenza, ed alla propria sede legale. _____

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai comparenti i quali, a mia domanda, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e con me Notaio lo sottoscrivono. Atto scritto da persona di mia fiducia, con mezzi meccanici a nastro indelebile, a norma di legge e scritto in _____

DON GILBERT