

20 GIL

CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MASSA

NOTA PER TRASCRIZIONE

CONTRO: CRUDELI EUGENIA ved. Cucurnia nata a Carrara il 29 novembre 1903 e residente a Marina di Carrara via Lunense

A FAVORE E CONTRO: CUCURNIA MICHELE nato a Carrara il 7 aprile 1932 ed ivi residente via Luni 37;

CUCURNIA DOMENICO nato a Carrara il 14 giugno 1930 e residente a Milano viale Corsica 35;

CUCURNIA GIUSEPPE-PAOLO nato a Carrara il 2 gennaio 1941 e residente a Milano via Scialoja 11/a

Si produce in originale e si chiede venga trascritto l'atto autenticato dal Notaio Guido Lucentini in data 7/2/1977 rep. N. 122309, registrato a Carrara il 25 febbraio 1977 al n. 1303 vol. 173

in virtù del quale: PREMESSO

A) con atto not. Zuccarino 10/12/1959 rep. N. 36423 registrato a Carrara il 30/12/1959 al n. 838 vol. 175 e trascritto a Massa il 21/1/1960 reg. part. vol.

1242 n. 208, la signora Crudeli Eugeni ved. Cucurnia ha venduto a Cucurnia Michele una frazione di terreno in Avenza di Carrara via Carriona, facente parte del mappale 7595 sez. A (oggi residuo mappale 61 fg. 91) al fine esplicito di costruirvi un edificio costituito del solo piano terreno, in quanto la

venditrice si è riservata per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, di costruire sopra il piano terreno un primo ed un secondo piano, di esclusiva, proprietà sua o dei suoi aventi causa costruttori, convenendo altresì che le aree scoperte antistanti e retrostanti la costruzione a piano terreno sarebbero rimaste comuni fra il Cucurnia Michele e le persone che sopraelevavano il primo e secondo piano.

B) La signora Crudeli Eugenia, con atto not. Zuccarino 22/8/1963 rep. 55.946 registr. a Carrara 1° 11/9/1963 n. 314 vol. 152, trascritto a Massa il 31/3/1964 n. 1267, ha ceduto alla signora Cucurnia Maria tale diritto della sopraelevazione di un primo piano, ed al signor Cucurnia Domenico l'analogo diritto della sopraelevazione di un secondo piano sopra l'edificio a piano terreno costruito dal Cucurnia Michele; che con atto autentificato dal Notaio Giuseppe Gazzaniga di Milano il 6/5/1976 rep. 1052290, depositato nei registri dello stesso Notaio con atto 6/5/1976 rep. 1052291 registrato a Milano il 11/5/1976 n. 7659 trascritto a Massa il 17/5/1976 n. 2385, la signora Cucurnia Maria vendeva al sig. Cucurnia Giuseppe Paolo il suddetto diritto di sopraelevazione. Tanto premesso e riconosciuto si è convenuto quanto appresso: 1°) il sig. Cucurnia Michele ha consentito



che i signori Cucurnia Giuseppe-Paolo e Cucurnia Domenico costruiscano rispettivamente un primo ed un secondo piano sul proprio edificio a piano terreno, ed il sig. Cucurnia Giuseppe-Paolo ha consentito che sul proprio primo piano il sig. Cucurnia Domenico costruisca il suo secondo piano, giusta il progetto noto e approvato dalle parti.

8) 2°) Al fine di render possibile la sopraelevazione del primo e secondo piano e di eventuale altro edificio in appoggio o in aderenza, il signor Cucurnia Michele ha consentito la costruzione all'interno ed all'esterno dei propri vani a piano terreno di numero sei pilastri in cemento armato con relative fondazioni, sui quali sarà appoggiata la struttura dei piani primo e secondo, tollerando nei propri vani la presenza del personale necessario al compimento ed alla esecuzione dei lavori, nonché i ponteggi esterni per tutta la durata della costruzione.

3°) La signora Crudeli Eugenia ha consentito che sul proprio finitimo terreno mappale 61 fg. 91 (precedente 7595 sez. A) sia costituita a favore del primo e del secondo piano in sopraelevazione e degli scantinati, servitù di passo per l'accesso, e servitù di proiezione e di veduta in relazione alle rampe sporgenti della scala esterna per il primo e secondo piano ed

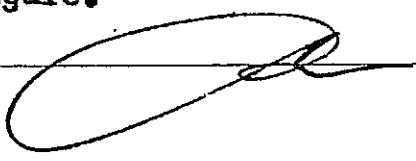
eventuale ampliamento del progetto in oggetto del 1° e 2° piano, rinunciando altresì a far valere l'osservanza delle distanze legali e di piano regolatore attuale e futuro, in ordine alla sopraelevazione del primo e del secondo piano, alla scala esterna, all'eventuale ampliamento del progetto in oggetto del 1° e 2° piano, all'ampliamento del vano terreno del Cucurnia Michele, ed agli scantinati, e consentendo la costituzione della relativa servitù a carico del proprio terreno contiguo ed a favore degli immobili ampliandi.

4°) Si è convenuto inoltre che nell'area scoperta posteriore all'edificio a piano terreno ed attualmente adibita a giardino ed in parte a scala di accesso allo scantinato del sig. Cucurnia Michele, vengano ricavati altri due scantinati da attribuire, quello di fronte alla scala di discesa, in proprietà al sig. Cucurnia Giuseppe-Paolo, e quello sul lato destro della ridetta scala, in proprietà al sig. Cucurnia Domenico, con le relative entrate indipendenti, e ciò a titolo di rispettivo diritto reale perpetuo di superficie. La copertura di questi scantinati sarà utilizzata, quanto a quella sovrastante lo scantinato assegnato al sig. Cucurnia Giuseppe-Paolo, come pavimento del costruendo vano del sig. Cucurnia Michele a piano

terreno, e quanto a quella sovrastante lo scantinato assegnato a Cucurnia Domenico, dovrà costituire area condominiale, in comproprietà con le scale dei piani primo e secondo.

5°) L'area scoperta antistante il fabbricato a piano terreno, disposta, nell'atto di compravendita 10/12/1959, in comproprietà fra l'acquirente e le persone che sopraedificano in primo e secondo piano, è stata concessa in uso esclusivo al sig. Cucurnia Michele quale proprietario dell'esistente fabbricato, e ciò a titolo di diritto reale di servitù perpetua (per l'esercizio di tale uso esclusivo che è stato costituito a favore di tale fabbricato ed a carico delle porzioni costruende, impegnandosi lo stesso, per quanto di sua spettanza, a non effettuare su detta area qualsiasi tipo di costruzione, concedendo la costruzione di terrazze a sbalzo per i piani 1° e 2°, addossandosi servitù di veduta a favore dei piani 1° e 2°, consentendo costruzione in aderenza a favore del mapp. 62 fg. 91 per un numero di piani tre, e rinunciando altresì a far valere l'osservanza delle distanze legali e di ogni piano regolatore vigente o futuro.

Si è rinunciato all'ipoteca legale.



20 GIU 1977

Repertorio n. 122311

Rogito n. 3890

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentosettantasette il giorno sette

del mese di febbraio (7/2/1977)-----

In Carrara e nel mio studio. Innanzi a me dottor Guido Lucentini Notaio in Carrara, con studio in Largo XIV Aprile 8, iscritto nel Ruolo dei distretti Notarili Riuniti di La Spezia e Massa, senza l'assistenza dei testimoni avendovi i sottoindicati comparenti d'accordo fra loro e col mio consenso rinunziato, sono comparsi i signori:-----

- CRUDELI CONCETTA in Rossi nata a Carrara 1^o1/4/1909 (primo aprile millenovecentonove) ed ivi residente in Frazione Avenza Via Carriona 448 casalinga;-----

- PEZZICA GIANPAOLO o GIANPAOLO nato a Carrara il 18/8/1941 (diciotto agosto millenovecentoquarantuno) geometra e ROSSI MARIA VITTORIA in Pezzica nata a Carrara il 20/9/1942 (venti settembre millenovecentoquarantadue) sarta, entrambi residenti a Carrara via Pietro Tacca 24; -----

- ROSSI FRANCO nato a Carrara il 6/12/1940 (sei dicembre millenovecentoquaranta) insegnante e FOMPILI

ANNA MARIA in Rossi nata a Carrara il 16/6/1945 (sedici giugno millenovecentoquarantacinque), insegnante,

entrambi residenti a Marina di Carrara Via Felice Cavallotti 40; -----

5) - BACCINI GIOVANNI nato a Ligonchio il 10/5/1944 (dieci maggio millenovecentoquarantaquattro) impiegato e

6) ROSSI GIOVANNA in Baccini nata a Carrara il 13/1/1947

(tredici gennaio millenovecentoquarantasette) insegnante, entrambi residenti in Avenza di Carrara via

Carriona 448 bis.-----

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente

atto e, previa dichiarazione che la venditrice è madre di Rossi Franco, Giovanna e Maria Vittoria ed affine in primo grado degli altri acquirenti,

PREMETTONO

A) che la signora Crudeli Concetta in Rossi è proprietaria di un appezzamento di terreno sito in Comune

di Carrara, frazione Avenza, confinante con via Carriona ad ovest, fratelli Biancardi a nord, gora demaniale ad est, Crudeli Eugenia e Cucurnia Michele a

sud, salvi se altri, censito nel catasto terreni revisionato alla partita 28411 foglio 91 mappale 62 are

6,90 frutteto un.R.D.110,40 R.A.15,18, corrispondente - nel preesistente catasto rustico - al mapp.1032

sez.A foglio 75; -----

B) che su parte di tale terreno della superficie

catastale di mq. 380 , rappresentata nel tipo di frazionamento n. 59/1977 redatto dal geom.

Giampaolo Pezzica approvato d all'U.T.E. il

4/2/1977 (il cui secondo originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", previa visione da me datane alle parti che l'approvano), con la particella 62/a ⁽²⁾ è stata progettata la costruzione di un piccolo fabbricato di civile abitazione non di lusso come da licenza del Comune di Carrara del 19 febbraio 1976 e variante approvata il 18 giugno 1976 n.39, in appoggio (aderenza) ad altro fabbricato di proprietà Crudeli lungo il confine lato sud, e che risulterà composto di un piano seminterrato per cantine, garage, locale comune caldaia, oltre ad un vano accessorio di soprastante appartamento; di 3 sovrastanti piani con un appartamento per piano; di un sottotetto (soffitte) solo in parte praticabile, con copertura a tetto.

C) che il suddetto fabbricato dovrà essere costruito per conto ed a spese - in proporzioni diverse e senza vincolo societario - dalle persone che risulteranno proprietarie dell'area sopra descritta.

D) che le parti acquirenti, col presente atto, intendono dare esecuzione e formulazione giuridica ai precedenti accordi tra loro intercorsi, riconoscendo

espressamente che questo atto - relativo alla cessione di quote di proprietà dell'area suddetta - è diretto al conseguimento del fine comune della costruzione di un fabbricato di civile abitazione non di lusso in condominio, a proprietà divisa ed esclusiva per singoli piani, appartamenti e locali, ed in comune pro-quota per le parti condominiali per legge e per convenzione.

E) che l'area sopra citata è stata idealmente suddivisa in millesimi corrispondenti a determinate porzioni dell'immobile da edificare.

Tutto quanto sopra premesso e ratificato, e da considerare parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e stipula quanto segue:

1°) La signora Crudeli Concetta in Rossi vende e trasferisce ai sottoindicati acquirenti le seguenti rispettive quote di proprietà indivisa, espresse in millesimi, della porzione di area sita in Avenza di Carrara via Carriona, descritta in premessa, rappresentata in catasto al foglio 91 mappan^o 62

are³ 80, e precisamente:

a) agli accettanti in comune e parti uguali signori Pezzica Gianpaolo o Giampaolo e Rossi Maria Vittoria in Pezzica, una quota pari a millesimi 346 (trecento-quarantasei);

b) agli accettanti in comune e parti uguali signori Rossi Franco e Pompili Anna Maria in Rossi una quota pari a mill.372 (trecentosettantadue);

c) agli accettanti in comune sigg. Baccini Giovanni e Rossi Giovanna in Baccini, una quota pari a mill. 282 (duecentottantadue).-----

Le parti espressamente riconoscono che l'area oggetto della presente cessione è da considerarsi, in perpetuo, comune per quote di differenti entità ed indivisibile.-----

2°) La cessione di quote di proprietà della porzione di area di cui sopra, è stipulata ed accettata al preciso ed unico scopo di far sorgere sull'area stessa, in concorso tra gli acquirenti, il fabbricato di cui alle premesse, ed al cui progetto, così come alla planimetria scala 1:100 (esibitami dai comparenti, dagli stessi e da me Notaio firmata e qui allegata sotto "B°"), le parti fanno espresso riferimento.-----

Il fabbricato dovrà essere edificato e considerato in proprietà divisa ed individuale in relazione e limitatamente ai singoli vani ed unità immobiliari appresso indicati per ciascun acquirente, ed in condominio pro-quota, per le parti comuni per legge e per convenzione. Resta pertanto stabilito che, con la suddetta cessione di quote di proprietà di area, sorge

e si riconosce reciprocamente nei singoli comproprietari il diritto alla costruzione su di essa delle porzioni per ciascuna parte acquirente appresso indicate, ed alla costruzione in concorso tra loro delle parti comuni per legge e per convenzione; mentre da parte sua ciascun comproprietario (senza alcun vincolo societario) assume l'obbligo di provvedere alle spese per la costruzione delle porzioni predette e loro accessori, ed al proporzionale concorso nelle spese per la costruzione delle parti condominiali dell'edificio. Le parti di fabbricato che gli acquirenti hanno il diritto e l'obbligo di costruire a loro esclusive spese e mantenere in proprietà particolare e liberamente alienabile, sono, rispettivamente, le seguenti:-----

- Per i signori Pezzica Gianpaolo o Giampaolo e Rossi

Maria Vittoria in Pezzica, in comune e parti uguali.

(a fronte della loro quota di comproprietà di area di mill.346): -----

a) porzione del seminterrato, a ponente del futuro locale caldaia condominiale, e destinata a garage, ed a vano accessorio del soprastante appartamento;

b) intera superficie del pianterreno-rialzato (salvo la parte che sarà occupata dalle scale comuni) per un appartamento di civile abitazione.-----

Il tutto come risulta indicato con colore celeste

nella planimetria allegato "B".

- Per i sigg. Baccini Giovanni e Rossi Giovanna in Baccini, in comune e parti uguali (a fronte della loro quota di comproprietà di area di mill. 282):

a) porzione del seminterrato, uso garage, immediatamente a levante del futuro locale caldaia condominiale;

b) intera superficie del piano primo (salvo la parte occupata dalle scale comuni), per un appartamento.

Il tutto come risulta indicato con colore rosso

nella planimetria all. "B".

- per i sigg. Rossi Franco e Pompili Anna Maria in Rossi, in comune e parti uguali (a fronte della loro quota di comproprietà di area di mill. 372):

a) porzione del seminterrato, per una cantina ad uso garage, nella parte a levante della parte riservata dai coniugi Rossi-Baccini;

b) intero secondo piano, cioè ter zo fuori terra, (salvo la parte che sarà occupata dalle scale comuni), per un appartamento.

Il tutto come risulta indicato con colore giallo

nella suddetta planimetria.

Questo appartamento avrà annesso, come accessorio in proprietà esclusiva, ³ la parte lato levante del ⁴ sottotetto, destinata a soffitta praticabile.

In virtù delle superiori pattuizioni le porzioni di fabbricato come sopra individuate risulteranno di esclusiva proprietà delle rispettive parti acquirenti dal momento stesso della loro edificazione, in espressa deroga dell'art. 934 cod. civ. e quindi senza obbligo di successive stipulazioni divisionali.-----

3°) Riguardo alle parti comuni del costruendo edificio si riconosce sin d'ora che resteranno comuni e indivisibili: fondazioni, muri maestri, fosse biologiche, tetto, ⁵/sottotetto (esclusa la porzione praticabile come sopra riservata in proprietà ai sigg. coniugi Rossi-Pompili)/, locale centrale termica e relativi impianti, e quant'altro dalla legge sia consi-

derato comune. L'area circostante il fabbricato sarà comune, restando però espressamente stabilito che la porzione prospiciente via Carriona, tratteggiata in colore bleu nella planimetria all. "B", è riservata in uso esclusivo a favore della parte di fabbricato di pertinenza dei sigg. coniugi Pezzica-Rossi, anche a titolo di diritto reale di servitù costituita a favore di questa medesima porzione ed a carico delle altre sopraindicate. Le scale sono destinate all'uso esclusivo dei piani primo e secondo, sui quali graveranno le relative spese di manutenzione. ⁶-----

4°) La presente compravendita è fatta ed accettata

nello stato di fatto in cui l'area in oggetto si trova, con tutti i diritti accessori, a corpo e non a misura. La venditrice garantisce la proprietà della porzione di area in oggetto e la loro libertà da oneri, livelli, privilegi civili e tributari, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

5°) Le parti dichiarano che la presente compravendita è stata convenuta per il complessivo prezzo di lire 5.500.000 (cinquemilioni e cinquecentomila) (di cui lire (7) somma che la venditrice dichiara di avere già ricevuto dalle parti acquirenti (da ciascuna per quanto di rispettiva spettanza, in relazione alla quota di comproprietà/acquistata) e ne rilascia ampia quietanza di saldo con rinuncia ad ogni eccezione.

6°) Le parti rinunziano a qualsiasi ipoteca legale.

7°) Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico degli acquirenti, pro-quota.

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 lo sottoscrivono. Atto dattiloscritto da persona di mia fiducia, con nastro indelebile, e scritto in parte di mia mano.

Occupava nove pagine e righe una decima di

tre fogli.

FIRMATI ALL'ORIGINALE: CONCETTA CRUDELI ROSSI-PEZZICA

"GIANPAOLO o GIAMPAOLO-PEZZICA MARIA VITTORIA ROSSI-

"o ROSSI MARIA VITTORIA PEZZICA-ROSSI FRANCO-POMPILI

"ANNA MARIA in Rossi-BACCINI GIOVANNI-ROSSI GIOVANNA

"in Baccini-GUIDO LUCENTINI Notaio

(1) annulla e sostituisci: "Cucurnia"

(2) adde: "(n° definitivo 62),"

(3) annulla e sostituisci: "il"

(4) adde: "in parte".

(5) annulla le parole incasellate.

(6) adde: "La signora Crudeli Concetta in Rossi, inoltre, vende e trasferisce alla signora Rossi Maria Vittoria in Pezzica, che accetta ed acquista, la residua

porzione dell'area di cui all'originario mappale 62 fg. 91, sopracitato, e precisamente la parte verso la gora demaniale, confinante con la gora medesima a levante, proprietà Crudeli-Cucurnia a sud, fratelli Biancardi a nord, e porzione di area oggetto della superiore cessione per quote, a ponente; sarà rappresentata nel catasto terreni del Comune di Carrara, in base al citato tipo di frazionamento, con la particella 62/b foglio 91 (n° definitivo 467), are 3,10."

(7) adde: "quattromilioni seicentomila per la particella n° 62 pro-quota trasferita, e lire novecento-

mila per il mapp.467 venduto a Rossi Maria Vittoria),"

(8) adde:"ed alla porzione di area rispettivamente"

Postille otto approvate.

registrato a Carrara il 25/2/1977 al n.237 vol.I72

esatte £ 853.700.Il Direttore:F.to La Porta.Il Cassie-

re:F.to Zanobini

trascritto a Massa il 2/3/1977 reg.d'ordvol.826 cas.

I267 reg.part.art.1117 esatte £ I3.000.Il Reggente:

F.to V.D.Erasmo Ciccolella