

NOTAIO
CARDI CIGOLI
Via N. Sauro n. 66 - Tel. 059/411111
54036 - MARINA DI CARRARA

Repertorio n. 8674

Raccolta n. 1468

CONTRATTO DI VENDITA

EDILIZIA NOVA MASSA - NESCI

Repubblica Italiana

L'anno millenovecentosettantasei, il mese di febbraio, il
giorno tre

(3.2.1976)

in Marina di Carrara, via Nazario Sauro n. 66.

Innanzi a me, Dr. Carlo Cardi Cigoli, Notaio in Carrara, iscrit-
to nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti della Spezia e di
Massa,

Sono presenti

- Dr. Giovanni Micheletti, nato a Ronco Scrivia il ventitre gen-
naio millenovecentoquarantasei, e domiciliato per la carica ove
appresso, amministratore e legale rappresentante della "Edilizia
Nova Massa Società in accomandita semplice di Santagata Dr. Gui-
do & C." - con sede in Massa, via Marina Vecchia, palazzo Stan-
da, iscritta al n. 2098 del registro società del Tribunale di
Massa (in seguito indicata come "Società venditrice") - il quale
interviene in rappresentanza della Società stessa, con i poteri
conferitigli dai vigenti patti sociali, come risulta dal certi-
ficato rilasciato dalla cancelleria commerciale del detto Tribu-
nale in data 15 ottobre 1975, che trovasi allegato sotto la let-
tera "A" ad altro mio atto del 17 ottobre 1975, repertorio n.
8518, registrato il 6 novembre 1975 al n. 1076, e trascritto il

Registrato a Carrara

il 19-2-1976

al n. 187 Vol. 141

atti pubblici esatti

lire 8600 di cui

lire / per INVIO

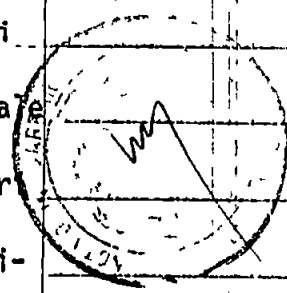
Trascritto a Massa

5-2-1976

vol. 809 n. 408

d'ordine / e vol. /

n. 561 di formalità



21 ottobre 1975 al n.4179 di formalità;

Lucia Nesci, nata a Carrara il 10 settembre 1955, e residente in Marina di Carrara, via Ingolstadt n.3, studentessa.

Detti comparenti, che dichiarano di conoscersi, e della cui identità personale io Notaio sono certo, rinunciano di comune accordo all'assistenza dei testimoni.

Si premette

1) A seguito di miei atti in date: 20 gennaio 1973, repertori nn.7072 e 7074, trascritti il 22 gennaio 1973 ai nn.596 e 594, e registrati il 7 febbraio 1973 ai nn.362 e 361; 26 gennaio 1973, repertorio n.7088, trascritto il 27 gennaio 1973 al n.792, e registrato il 10 febbraio 1973 al n.376; 20 agosto 1973, repertorio n.7437, trascritto il 21 agosto 1973 al n.4050, e registrato il 6 settembre 1973 al n.1360; e 25 ottobre 1973, repertorio n.7512, trascritto il 26 ottobre 1973 al n.5074, e registrato il 14 novembre 1973 al n.1724, la Società venditrice è divenuta proprietaria di un lotto di terreno in comune di Massa, località Misericordia, via Marina Vecchia, angolo via Galilei;

2) Su detta area la Società venditrice ha edificato - in base a licenza edilizia n.73-10-51 del 31 ottobre 1973, e successive

varianti - due fabbricati, distinti con le lettere A e B, da cielo a sottosuolo, ad uso uffici o negozi; il fabbricato A (verso monti) si compone attualmente di piano scantinato, piano terreno e quattro piani superiori, mentre il fabbricato B (verso mare) si compone di piano scantinato, piano terreno ed un piano superiore.

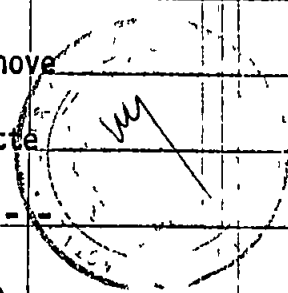
Tutto ciò premesso, e considerato parte sostanziale del presente contratto, le parti stipulano quanto segue:

Articolo primo

La "Edilizia Nova Massa Società in accomandita semplice di Santagata Dr. Guido & C.", in persona come sopra, vende alla Signorina Lucia Nesci, che compra - - - - -

le seguenti porzioni d'immobile in comune di Massa, località Misericordia, e precisamente del fabbricato A (verso monti):
 unità immobiliare uso ufficio sita al piano primo, al centro del lato verso mare, distinta con il numero quarantotto, composta di tre camere, disimpegno e gabinetto, confinante con terrazza di copertura del piano terreno verso monti, ufficio numero quarantanove verso Toscana, distacco verso mare e ufficio numero quarantasette verso Liguria; - - - - -

la detta unità immobiliare è stata denunciata in catasto urbano il 30 gennaio ⁽¹⁾ 1975, protocollo n.171, ed è ora censita alla partita 13704, sezione C, foglio 76, mappale 8978/13, categoria A/10, classe 4°, vani 4, rendita lire 1728; - - - - -



-4-

copia della planimetria depositata in catasto si allega al presente contratto sotto la lettera "A".

Articolo secondo

Nella vendita è compresa la comproprietà, in ragione di 12,80 millesimi, delle parti condominiali del fabbricato, a norma dell'articolo 1117 del codice civile e del regolamento di condominio che è stato allegato sotto la lettera "T" all'atto per Notar Enrico Mezzanotte di Milano in data 23 marzo 1973, repertorio n. 182833, trascritto il 4 aprile 1973 al n.2021, e registrato il 12 aprile 1973 al n.7481; in proposito, la Società venditrice precisa che detto regolamento ⁽²⁾ dovrà essere modificato: la parte acquirente, nel prenderne atto, autorizza la Società venditrice a modificare tale regolamento ed a depositarlo presso un Notaio di sua scelta, con le relative tabelle millesimali di ripartizione delle spese condominiali, dichiarando fin d'ora di accettarlo, ed obbligandosi di richiamarlo espressamente nei successivi atti di trasferimento.

La Società venditrice si riserva il diritto di apportare qualsiasi modifica alle porzioni dell'edificio che saranno cedute in proprietà esclusiva a terzi ed alle parti condominiali dell'edificio, e di costituire a carico delle stesse servitù reali, purché non in maniera tale da impedire alla parte acquirente il godimento delle porzioni d'immobile ad essa vendute in proprietà esclusiva; si riserva poi - fino a quando non avrà completato le vendite - il diritto di apporre insegne pubblicitarie anche lu-

minose sui prospetti e sulla copertura dell'edificio, e sulle aree condominiali e comuni, senza dover corrispondere indennizzi o compensi di sorta a chicchessia.

La Società venditrice si riserva infine l'amministrazione del condominio fino al 31 dicembre 1976, da esercitare anche a mezzo di persona di sua fiducia.

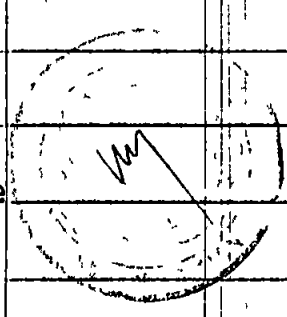
Articolo terzo

Il locale al piano interrato verso Liguria del fabbricato A, e l'ascensore che lo collega al parcheggio scoperto sopraelevato (sulla copertura del piano terreno), sono esclusi dalla proprietà condominiale, e restano di proprietà esclusiva della Società venditrice, che si riserva di destinarli a qualsiasi uso legittimo; le dette porzioni d'immobile resteranno escluse dalla corrente partecipazione a qualsiasi spesa condominiale, fino al momento della loro effettiva utilizzazione ad uso privato.

Articolo quarto

La Società venditrice precisa che tra le parti condominiali rientra anche il lastrico solare, praticabile con autovetture, di copertura del piano terreno del fabbricato A.

Per quanto riguarda la destinazione del detto lastrico solare, e delle aree circostanti i due edifici A e B, nonché le servitù reciproche tra la proprietà Standa e la proprietà della Società venditrice, che dovranno ancora essere convenzionate dalle dette Società, tra loro e nei confronti dell'amministrazione comunale - anche per quanto concerne la ripartizione delle spese di manu-



tenzione ordinaria e straordinaria, di illuminazione e di pulizia degli spazi sopra citati - la parte acquirente conferisce espressa procura alla Società venditrice per definire ogni possibile regolamentazione nella stipulanda convenzione (comprese eventuali alienazioni, costituzioni di servitù attive o passive, acquisti, assunzione di oneri, rinuncia ad ipoteche legali, e quanto altro), e quindi per sottoscrivere anche in nome di essa parte acquirente, oltre che in proprio, i necessari rogiti notarili, insieme alla società Standa ed all'amministrazione comunale.

Il mandato come sopra conferito alla Società venditrice deve intendersi irrevocabile, perché conferito anche nell'interesse della mandataria, ai sensi del secondo comma dell'articolo 1723 del codice civile.

Articolo quinto

Il prezzo della vendita è stato convenuto in lire 23.000.000 (ventitremilioni) - - - - -

somma che la Società venditrice, a mezzo del suo legale rappresentante, dichiara di avere già ricevuto dalla parte acquirente, cui ne rilascia quietanza, con rinuncia all'ipoteca legale.

Articolo sesto

La Società venditrice garantisce che l'unità immobiliare ora venduta, ed il fabbricato di cui fa parte, sono stati costruiti a regola d'arte, con materiali di buona qualità, conformemente al progetto edilizio approvato.

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile dal comune di Massa a partire dal 12 agosto 1975.

Articolo settimo

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza delle limitazioni di proprietà e servitù nascenti sia dalle norme edilizie vigenti, sia dai titoli di provenienza richiamati in premessa, sia dall'atto Mezzanotte del 23 marzo 1973, repertorio n. 182833, sopra citato.

La Società venditrice garantisce che, all'infuori di quanto sopra, le porzioni d'immobile ora vendute sono di sua proprietà, e sono libere da qualsiasi peso, livello, privilegio, trascrizione pregiudizievole od ipoteca.

Articolo ottavo

La parte acquirente è stata immessa nel possesso dell'unità immobiliare ora acquistata fin dal 1° settembre 1975 - - - - -, e da tale data vantaggi ed oneri decorrono rispettivamente a suo favore e carico, e dalla data stessa decorre altresì il termine di cui all'articolo 1495 comma terzo del codice civile.

Articolo nono

Le spese del presente contratto e dipendenti - salvo l'INVIM - sono a carico della parte acquirente.

L'acquirente dichiara di essere nubile.

- - - - -
- - - - -
- - - - -

Si dà atto che la presente vendita è soggetta all'imposta sul valore aggiunto, trattandosi di cessione di un bene effettuata nell'esercizio di un'impresa.

La Società venditrice mi consegna la denuncia INVIM.

Del presente contratto, e de ll'allegato, è stata data da me Notaio lettura alle parti, che lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà. Dattiloscritto con nastro indelebile da persona di mia fiducia, ed in parte scritto di mio pugno, occupa sette pagine e mezza circa di due fogli.

Firmato: Giovanni Micheletti, nel nome

Lucia Nesci

Carlo Cardì Cigoli Notaio

(1) annullasi "1975"

(2) annullasi "dovrà" sostituiscesi "potrà". Due postille approvate.

La presente copia, scritta su fogli 4, è conforme all'originale da me conservato. Si rilascia per **USO FISCALE**

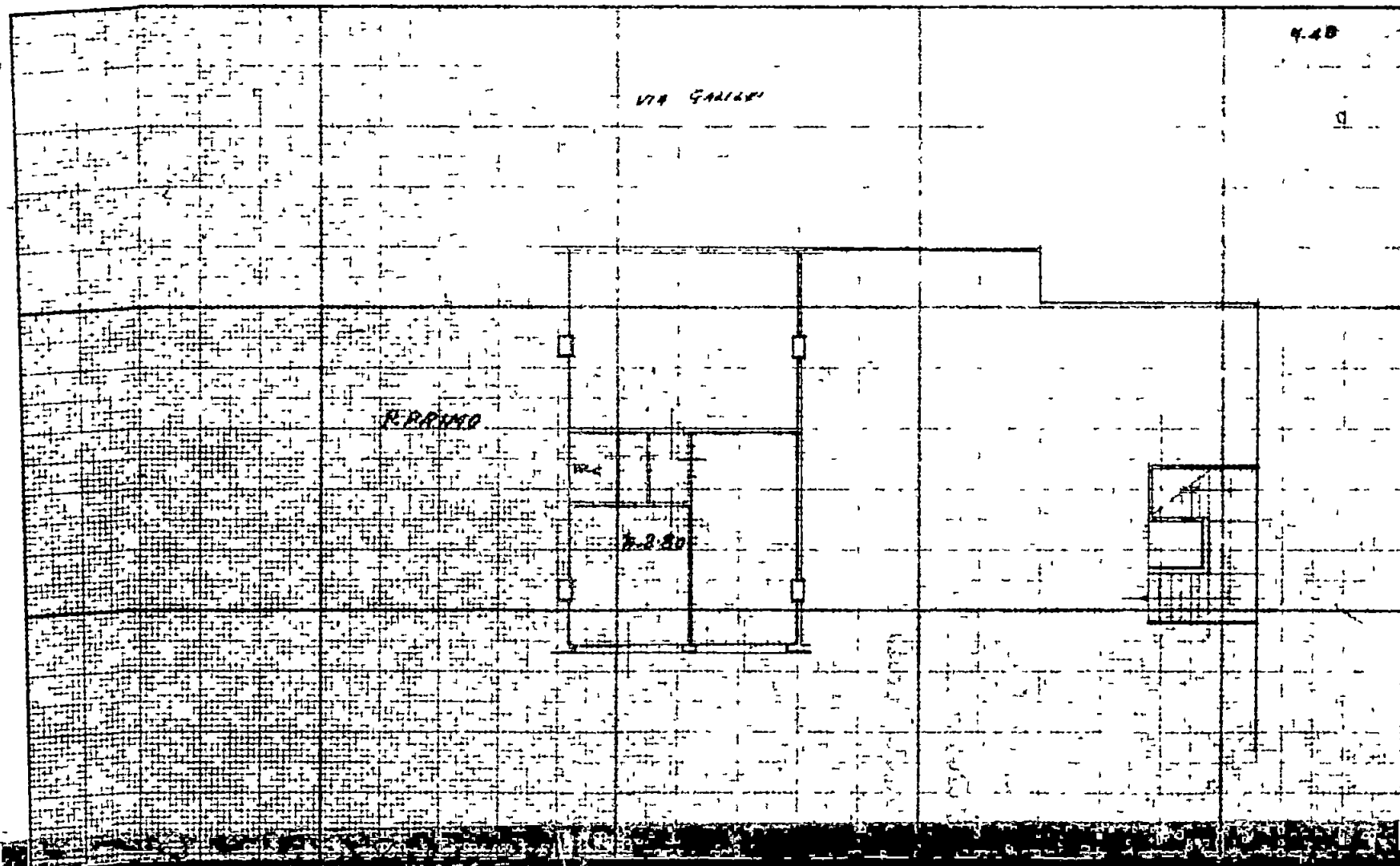
Carrara,

23-2-1976

Luca Cardì Cigoli

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(A DE 1170 - Foglio 1° Mille P. N. 1)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *MASSA*V. n. *MARINA*Ditta *SOCIETA' EDILIZIA NOVA MASSA S A S*Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Comunale di *MASSA-CARRARO*

48

ACCERTAMENTO GENERALE
DELLA PROPRIETÀ IMMO-
BILIARE URBANA

Legge 11 agosto 1939, n. 1249,
modificata con D L. 8 aprile 1948,
n. 514

COMUNE

di MASSA

RICEVUTA
DI DICHIARAZIONE DI
unità immobiliare urbana:

La ditta (1) _____

S.a.s.

NOVA

MASSA

ha presentato dichiarazione

della unità immobiliare sita

nel Comune di Massa

Località C. del

Villanova

N. civico _____ Scala _____

Piani 1 N. interni 48

(1) Segnare i dati ana-
grafici del solo primo in-
testatario.

Data di presentazione

30 GEN 1975

N. di protocollo
(mod. 97 CEU)

Da riempirsi a cura del dichiarante — Le indicazioni debbono essere
identiche a quelle contenute nella pag. 1 della dichiarazione.

UFFICIO TECNICO ERARIALE

NE54

0182-64670