



Repertorio n. 68.820

Raccolta n. 24.127

COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasedici,
il giorno ventitre (23) del mese di dicembre,
in Poggibonsi, nel mio studio.

Avanti a me dottor ANDREA PESCATORI, Notaio in Poggibonsi,
con studio in Piazza Mazzini n. 39, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Siena e Montepulciano, sono presenti:

- GOZZI MICHELA, nata a Poggibonsi (SI), il dì 11 gennaio 1964, residente a Monteriggioni (SI), Via I° Maggio n. 19, codice fiscale GZZ MHL 64A51 G752F;

- GOZZI GIANNA, nata a Siena (SI), il 10 ottobre 1953, residente a Poggibonsi (SI), Via Bruschettini n. 21, codice fiscale GZZ GNN 53R50 I726S,

le quali dichiarano di intervenire al presente atto, la prima anche in proprio, ed entrambe nella loro qualità di Procuratrici Generali della propria madre, signora:

MASINI LUISA, nata a Poggibonsi (SI), il 21 agosto 1927, residente a Monteriggioni (SI), Strada di Monteriggioni n. 1, codice fiscale MSN LSU 27M61 G752M,

in virtù di procura generale, ricevuta da me Notaio in data 18 febbraio 2014, Repertorio n. 66.845, conservata nei miei rogiti alla Raccolta n. 22.670, registrata a Poggibonsi in data 18 febbraio 2014 al n. 246, serie 1T;

- LUPI GRASSI MATTEO, nato a Roma (RM), il 3 marzo 1970, residente a Monteriggioni (SI), località Stomennano n. 3, codice fiscale LPG MTT 70C03 H501Y, il quale dichiara di intervenire al presente atto in proprio e quale unico titolare e proprietario della ditta individuale omonima, corrente in Monteriggioni (SI), località Stomennano n. 80, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle imprese di Siena LPGMTT70C03H501Y, numero REA SI-99703, iscritto con la qualifica di piccolo imprenditore (sezione speciale) coltivatore diretto in data 24 settembre 1996 - Partita IVA 00907060529.

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, ai fini fiscali dichiarano che tra venditrici ed acquirente non corre alcun vincolo nè di coniugio nè di parentela in linea retta o a questo equiparato, ed in virtù del presente atto convengono e stipulano quanto segue:

la signora GOZZI MICHELA, per la nuda proprietà, e la signora MASINI LUISA, come sopra rappresentata, per il diritto di usufrutto, e così entrambe per la piena proprietà dell'intero, solidalmente, vendono e trasferiscono al signor LUPI GRASSI MATTEO, il quale, in proprio e nella sua qualità di unico titolare e proprietario della ditta individuale omonima, sopra citata, accetta ed acquista:

- vari appezzamenti di terreno, aventi le caratteristiche ri-

Registrato a POGGIBONSI

il 27 DICEMBRE 2016

al n. 2530

Serie 17

Versate E. 4400,00

sultanti dal certificato di destinazione urbanistica in appresso allegato, posti in Comune di Monteriggioni, della superficie complessiva catastale di metri quadrati 288.445 (duecentottantottomilaquattrocentoquarantacinque); a confine con: proprietà GOZZI GIANNA, altra proprietà delle venditrici, strada vicinale Monteriggioni-Le Cantinacce, salvo se altri e come meglio risultano individuati con velatura di colore giallo nella copia dei relativi estratti di mappa catastale che, riuniti in unico inserto, omessane la lettura delle parti scritte per espressa dispensa datane a me Notaio dai costituiti comparenti, previa loro visione ed approvazione e sottoscrizione dei medesimi, e di me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Quanto sopra descritto risulta distinto nel Vigente Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, regolarmente in ditta delle signore GOZZI MICHELA e MASINI LUISA per i diritti di rispettiva spettanza oggetto di vendita:

--- al foglio 16, con le particelle - 31 di mq. 2.005, - 32 di mq. 890, - 33 di mq. 580, - 56 di mq. 12.840, - 60 di mq. 1.565, - 62 di mq. 134.150, - 17 di mq. 51.755, - 18 di mq. 8.970, - 19 di mq. 1.200, - 41 di mq. 10.625, - 42 di mq. 1.640, - 144 di mq. 10, - 149 di mq. 3.990, - 150 di mq. 480, - 215 di mq. 23.996 e - 217 di mq. 459;

--- al foglio 18, con la particella - 2 di mq. 33.290, e quindi per una superficie complessiva catastale predetta di mq. 288.445 e coi redditi, anch'essi complessivi, di Euro 1.220,49 il dominicale e di Euro 952,43 l'agrario.

Le parti danno atto che sui terreni oggetto di vendita risultano superfici a vigneto, regolarmente iscritte agli albi, per un totale complessivo di Ha. 14.81.70 (ettari quattordici, are ottantano e centiare settanta), come da denuncie Artea, secondo quanto appresso descritto:

Chianti Docg per complessivi Ha. 13.89.42 (etari tredici are ottantanove e centiare quarantadue):

- Foglio 16 particella 62 - ID 11285832 - per una superficie di mq. 43.264 (quarantatremiladuecentosessantaquattro);
- Foglio 16 particella 62 - ID 11285833 - per una superficie di mq. 31.520 (trentunomilacinquecentoventi);
- Foglio 16 particella 62 - ID 11285834 - per una superficie di mq. 19.409 (diciannovemilaquattrocentonove);
- Foglio 16 particella 62 - ID 11285835 - per una superficie di mq. 30.015 (trentamilaquindici);
- Foglio 16 particella 215 (ex 188) - ID 11285837 - per una superficie di mq. 14.734 (quattordicimilasettecentotrentaquattro);

IGT Toscano per complessi Ha. 00.92.28 (ettari zero are novantadue e centiare ventotto)

- Foglio 16 particella 215 (ex 188) - ID 11285837 - per una superficie di mq. 9.228 (novemiladuecentoventotto).

Pertanto tutti i diritti rivendicabili di Chianti Docg per

metri quadrati 138.942 (centotrentottomilanovecentoquarantadue) e di IGT Toscana per metri quadrati 9.228 (novemiladuecentoventotto), vengono, in forza del presente atto, trasferiti all'odierno acquirente che viene espressamente autorizzato a svolgere ogni e qualsiasi pratica inerente il loro riconoscimento a suo favore.

I terreni in oggetto sono pervenuti alle odierne venditrici, tra maggior consistenza:

- quanto alla signora GOZZI MICHELA, per divisione con la sorella GOZZI GIANNA, effettuata con atto a mio rogito in data 14 settembre 2016, Repertorio n. 68.567/23.932, registrato a Poggibonsi il 19 settembre 2016, al n. 1.696, serie 1T, trascritto a Siena il 21 settembre 2016 al n. 5.426 del registro particolare e, precedentemente, per donazione ricevuta dalla madre, signora MASINI LUISA, con il medesimo atto a mio rogito del 14 settembre 2016, Repertorio n. 68.567/23.932, trascritto, relativamente a detta donazione, a Siena il 21 settembre 2016 al n. 5.425 del registro particolare;

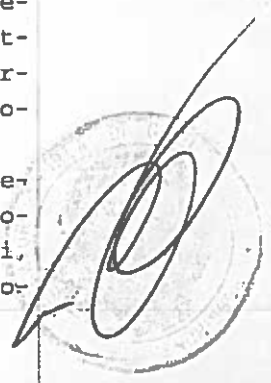
- quanto alla signora MASINI LUISA, per acquisto effettuato, dai signori Griccioli Vittorio e d'Adda Salvaterra Luisa o Luisa, con atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Miraldi, già di Poggibonsi, in data 29 febbraio 1964, Repertorio n. 38.858, registrato a Poggibonsi il 17 marzo 1964, al n. 955, trascritto a Siena il 27 marzo 1964 al n. 1389 del registro particolare,

atti che le parti dichiarano di ben conoscere ed ai quali fanno pieno riferimento per tutto quanto in esso contenuto.

Le signore, GOZZI MICHELA e GOZZI GIANNA, la prima anche in proprio, ed entrambe nella loro qualità di Procuratrici Generali della propria madre, signora MASINI LUISA, dichiarano che i terreni oggetto di trasferimento hanno le caratteristiche risultanti dal "certificato di destinazione urbanistica" rilasciato dal Comune di Monteriggioni in data 22 luglio 2016, e che dalla data del rilascio, ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. Tale certificato, in copia conforme all'originale da me notaio autenticata nella conformità in data odierna, Repertorio n. 68.819, omessane la lettura per espressa dispensa datane dai costituiti comparenti a me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "B".

Le venditrici, come sopra rispettivamente presente e rappresentata, garantiscono che, relativamente al terreno in oggetto, non è stata ad oggi, nè emanata, nè trascritta alcuna ordinanza sindacale che accerti l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata con divieto di disporre dei suoli.

Garantiscono le venditrici, come sopra rispettivamente presente e rappresentata, la piena e buona proprietà e la disponibilità dei terreni in oggetto e la loro libertà da pesi, vincoli, oneri, privilegi anche fiscali, arretrati di im-

A handwritten signature in dark ink is written over a circular official stamp. The signature is stylized and appears to be a single name. The stamp is partially obscured by the signature.

ste, vincoli ancora di colonia, affittanza e mezzadria, a norma della legge 26 Maggio 1965 n. 590, nonché l'assenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli volendo, in caso contrario, rispondere dell'evizione come per legge ad eccezione dei vincoli derivanti dall'atto d'obbligo nei confronti del Comune di Monteriggioni, autenticato nella firma da me Notaio in data 7 maggio 1999, Repertorio n. 49.208, registrato a Poggibonsi il 13 maggio 1999 al n. 196, Serie 2, trascritto a Siena il 13 maggio 1999 al n. 2504 del registro particolare che, tuttavia, la parte venditrice garantisce essere decaduto per avvenuta decorrenza del termine decennale previsto nell'atto stesso.

La parte venditrice, con l'accordo della parte acquirente che rinuncia a sollevare qualunque eccezione al riguardo, consapevole delle eventuali conseguenze derivanti, non presta alcuna garanzia in ordine alla eventuale sussistenza di diritti di prelazione spettanti a terzi coltivatori diretti confinanti ai sensi della legge 14 Agosto 1971 n. 817.

Inoltre, ferma comunque la garanzia evizionale prestata dalla signora GOZZI MICHELA per quanto dalla stessa ceduto con il presente atto, anche per l'eventuale esercizio delle azioni di riduzione e di restituzione da parte dei legittimari della sua dante causa, signora MASINI LUISA, stante la provenienza donativa di quanto forma oggetto del presente contratto - le parti contraenti tutte, ed in particolare la parte acquirente, si dichiarano edotte di quanto dispongono gli artt. 553 e ss. del C.C. ed in specie di quanto dispone l'art. 563 C.C., per averne avuto da me Notaio approfondita informazione, e quindi delle problematiche connesse alla circolazione dei beni di provenienza donativa.

La signora GOZZI MICHELA garantisce che, poiché la donante, sua dante causa, signora MASINI LUISA, è ancora in vita, non è stato trascritto alcun atto stragiudiziale di opposizione alla donazione senza che sia intervenuta successivamente rinuncia allo stesso ed inoltre, a garanzia dei danni economici che potrebbero derivare alla parte acquirente dall'esperimento nei confronti di quest'ultima, di un'eventuale azione di restituzione, ha consegnato alla stessa parte acquirente polizza denominata "Donazione Sicura" stipulata con i Lloyd's di Londra in data 15 dicembre 2016, contratto n. CYB16383000, per un valore complessivo, riferito anche ad ulteriore consistenza immobiliare, di [REDACTED]

La compravendita viene fatta ed accettata, a corpo e non a misura, con tutti i relativi annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, adiacenze e pertinenze, accessori ed accessioni, dipendenze, eventuali servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui i terreni in oggetto oggi si trovano, nulla escluso od eccettuato e con la servitù passiva di elettrodotto, a favore dell'ENEL S.p.A., gra-

Il prezzo, di comune accordo tra le parti, viene convenuto e stabilito nella somma complessiva di [REDACTED]

Le signore, GOZZI MICHELA e GOZZI GIANNA, la prima anche in proprio, ed entrambe nella loro qualità di Procuratrici Generali della propria madre, signora MASINI LUISA, e l'acquirente, signor LUPI GRASSI MATTEO, da me Notaio richiamati sulle sanzioni penali previste dagli articoli 3 e 76 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, attestano, dichiarano e garantiscono, sotto la propria personale responsabilità e dichiaratisi edotti delle sanzioni penali di cui al D.P.R. suddetto, ciascuno per quanto lo riguarda;

██████████), è stato pagato con le seguenti modalità:

- quanto ad Euro [redacted] [redacted] [redacted]
[redacted], mediante numero sei assegni circolari rispet-
tivamente n. [redacted], n. [redacted] n.
[redacted] n. [redacted], n. [redacted] e n.

- quanto ad Euro [redacted]), mediante assegno circolare Serie e n. ZE 4005913999-09, recante la clausola "non trasferibile", intestato a GOZZI MICHELA, emesso in data 21 dicembre 2016 dalla [redacted]

b) - che nessuna parte si è avvalsa di un mediatore per la conclusione dell'affare di cui al presente contratto.

In relazione all'art. 1, comma 496, Legge 23 dicembre 2005 n. 266 (Legge Finanziaria 2006), le venditrici, come sopra rispettivamente presente e rappresentata, dichiarano, ciascuna per quanto la riguarda, con riferimento alla cessione di cui al presente atto, che il medesimo non è idoneo a realizzare plusvalenze ai sensi dell'art. 81, comma 1, lettera b), D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917 e successive modificazioni, in quanto oggetto della cessione stessa sono terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti, acquistati:

- per quanto attiene il diritto di usufrutto ceduto dalla signora MASINI LUISA da più di cinque anni;
- e per quanto attiene il diritto di nuda proprietà ceduto dalla signora GOZZI MICHELA da meno di cinque anni ma acquisito per donazione ricevuta da donante che aveva acquistato il medesimo da più di cinque anni.

L'immissione in possesso ha luogo in data odierna, data dalla quale iniziano a decorrere a profitto e carico della parte acquirente tutti gli effetti attivi e passivi del presente atto, compresi utili ed oneri.

Con riferimento alla legge 19 maggio 1975 n. 151: la signora GOZZI MICHELA dichiara di essere coniugata in regime patrimoniale di separazione dei beni; la signora MASINI LUISA, come sopra rappresentata, dichiara di essere vedova e di non aver stipulato alcun contratto di convivenza; il signor LUPI GRASSI MATTEO dichiara di essere coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni.

Tutte le spese del presente atto, conseguenti e dipendenti, sono a carico dell'acquirente, il quale richiede le agevolazioni fiscali di cui all'articolo 2 comma 4-bis, del Decreto Legge 30 dicembre 2009 n. 194, convertito in Legge 26 febbraio 2010 n. 25, come modificato dall'articolo 1, comma 41 della Legge 13 dicembre 2010 n. 220, ed a tal fine, anche in base a quanto previsto nella Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate del 17 maggio 2010 n. 36/E, dichiara:

- di possedere la qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP), come risulta dall'apposita ricevuta d'iscrizione presso l'Albo IAP tenuto dall'Anagrafe regionale delle aziende agricole, ai sensi della Legge Regionale Toscana 27 luglio 2007 n. 45, rilasciata dall'Artea Agenzia Regionale Toscana Erogazioni in Agricoltura Organismo Pagatore, in data 16 dicembre 2016, con i seguenti dati: Origine L.R. 45/07; Rilascio 09/06/2008 18.39.59; Provvisorio (art. 4 L.R. 45/2007) NO; Scadenza (senza scadenza); IAP di riferimento MATTEO LUPI GRASSI (LPGMTT70C03H501Y);
- di essere iscritto nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale dell'Istituto Nazionale di Previdenza Socia-

le (I.N.P.S.) al n. 586387-75 580 00072920;

- che i terreni in contratto sono qualificati come agricoli in base allo strumento urbanistico vigente del Comune di Monteriggioni, come risultante dal certificato di destinazione urbanistica allegato al presente atto sotto la lettera "B". Pertanto, il presente atto sarà: - assoggettato alle imposte di registro ed ipotecaria in misura fissa e all'imposta catastale nella misura dell'1% (uno per cento), ai sensi del suddetto art. 2 comma 4-bis, del D.L. 30 dicembre 2009 n. 194 convertito in Legge 26 febbraio 2010 n. 25; - esente da imposta di bollo, ai sensi dell'art. 21 tabella B allegata al D.P.R. n. 642/1973.

Sempre in riferimento al sopra citato art. 2 comma 4-bis, del D.L. 30 dicembre 2009 n. 194 convertito in Legge 26 febbraio 2010 n. 25, la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza della decadenza dalle suddette agevolazioni tributarie nel caso che, prima che siano decorsi 5 (cinque) anni dalla stipula del presente atto, alieni volontariamente i terreni acquistati ovvero cessi di coltivarli o di condurli direttamente.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto ai costituiti comparenti i quali, su mia interpellanza, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono, unitamente a me Notaio, alle ore sedici e venti (16,20).

Atto scritto a macchina da persona di mia fiducia ed in piccola parte di mano di me Notaio in tre fogli di carta libera uso bollo, occupati per facciate intere tredici e fin qui della presente quattordicesima.

F/to GOZZI MICHELA, GOZZI GIANNA, LUPI GRASSI MATTEO, DR. ANDREA PESCATORI NOTAIO

=====

Copia conforme all'originale, firmato a norma di legge, che si rilascia ad uso UFFICIO FISCALE
Poggibonsi, li 19 GENNAIO 2017

