



Repertorio n. 68.989

Raccolta n. 24.251

COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciassette,
il giorno otto (8) del mese di marzo,
in Poggibonsi, nel mio studio.

Avanti a me dottor ANDREA PESCATORI, Notaio in Poggibonsi,
con studio in Piazza Mazzini n. 39, iscritto nel Collegio No-
tarile 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, resi-
dente a Poggibonsi (SI), Via Bruschettini n. 21, codice fi-
scale GZZ GNN 53R50 I726S,

le quali dichiarano di intervenire al presente atto, la pri-
ma anche in proprio, ed entrambe nella loro qualità di Procu-
ratrici Generali della propria madre, signora:

MASINI LUISA, nata a Poggibonsi (SI), il 21 agosto 1927, re-
sidente 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, che le medesime
dichiarano tutt'ora valida e mai revocata;

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

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio so-
no certo, ai fini fiscali dichiarano che tra venditrici ed
acquirente non corre alcun vincolo nè di coniugio nè di pa-
rentela 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 signo-
ra MASINI LUISA, come sopra rappresentata, per il diritto di
usufrutto, e così entrambe per la piena proprietà dell'inte-
ro, solidalmente, vendono e trasferiscono al signor LUPI
GRASSI MATTEO, il quale, in proprio e nella sua qualità di u-
nico titolare e proprietario della ditta individuale omoni-
ma, sopra citata, accetta ed acquista:

Registrato a POGGIBONSI

il 10 MARZO 2017

al n. 506

Serie 17

Versate E. 900,00

- vari appezzamenti di terreno, aventi le caratteristiche risultanti dai certificati di destinazione urbanistica in appresso allegati, posti, per una superficie catastale di metri quadrati 56.441 (cinquantaseimilaquattrocentoquarantuno) nel Comune di Monteriggioni e, per una superficie catastale di metri quadrati 28.370 (ventottomilatrecentosettanta) nel Comune di Castellina in Chianti, e pertanto della superficie catastale complessiva di metri quadrati 84.811 (ottantaquattromilaottocentoundici); il tutto a confine: - quanto al terreno posto nel Comune di Monteriggioni con proprietà GOZZI GIANNA, residua proprietà delle venditrici, altra proprietà dell'acquirente, strada vicinale Monteriggioni-Le Cantinacce, salvo se altri; - quanto al terreno posto nel Comune di Castellina in Chianti, con proprietà Lupi Grassi Alessandra da tre e più lati, salvo se altri; e come meglio risulta individuato con velatura di colore giallo nella copia dei relativi estratti di mappa catastale che, riuniti in un unico inserto, omissane 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 - 7 di mq. 640, - 20 di mq. 2.300, - 35 di mq. 2.920, - 37 di mq. 14.910, - 58 di mq. 15.880, - 118 di mq. 830, - 135 di mq. 2.300, - 136 di mq. 570, - 137 di mq. 3.550, - 142 di mq. 8.930, - 143 di mq. 1.380, - 147 di mq. 440, - 187 di mq. 1.770 e - 216 di mq. 21;

- del Comune di Castellina in Chianti, regolarmente in ditta delle signore GOZZI MICHELA e MASINI LUISA per i diritti di rispettiva spettanza oggetto di vendita:

--- al foglio 101, con le particelle: - 46 di mq. 25.760, e - 47 di mq. 2.610;

e quindi per una superficie complessiva catastale, riferita ai terreni di entrambi i Comuni, di predetti mq. 84.811 e coi redditi, anch'essi complessivi, di Euro 309,56 il dominicale e di Euro 203,17 l'agrario.

Le parti danno atto che sui terreni oggetto di vendita risultano superfici a vigneto IGT Toscano, regolarmente iscritte all'albo, per un totale complessivo di Ha. 2.27.79 (ettari due, are ventisette e centiare settantanove), come da denunce Artea, secondo quanto appresso descritto:

- Foglio 16 particella 58 del Comune di Monteriggioni - ID 11285848 - per una superficie di mq. 2.263 (duemiladuecentosessantatré);

- Foglio 16 particella 137 del Comune di Monteriggioni - ID 11285836 - per una superficie di mq. 3.311 (tremilatrecen-toundici);

- Foglio 101 particella 46 del Comune di Castellina in Chianti - ID 11285831 - per una superficie di mq. 17.205 (dicias-settemiladuecentocinque).

Pertanto tutti i diritti rivendicabili di IGT Toscano per metri quadrati 22.779 (ventidue milasettecentosettantanove) 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 Luigia, 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 dai "certificati di destinazione urbanistica" rilasciati rispettivamente dal Comune di Monteriggioni in data 22 luglio 2016 e dal Comune di Castellina in Chianti in data 20 luglio 2016 e che dalla data dei relativi rilasci, ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. Tali certificati, in copie conformi agli originali da me notaio autenticate nella conformità in data odierna, omessane la lettura per espressa dispensa datane dai costituiti comparenti a me Notaio, si allegano al presente atto sotto le lettere "B" e "C".

Le venditrici, come sopra rispettivamente presente e rappresentata, garantiscono che, relativamente ai terreni in ogget-

to, 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 imposte, 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 dalla stessa venduto con il 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., gravante, tra l'altro, la particella 58 del foglio 16 del Comune di Monteriggioni, costituita con atto autenticato nelle firme dal Notaio Paolo Nannini, già di Siena, in data 11 marzo 1999, Repertorio n. 34.817, trascritta a Siena il 10 aprile 1999 al n. 1915 del registro particolare.

Le venditrici, come sopra rispettivamente presente e rappresentata, dichiarano, e l'acquirente prende atto, che sul terreno posto in Comune di Castellina in Chianti, distinto al Catasto Terreni al Foglio 101 con la particella 46, è stato impiantato un vigneto per una superficie di circa mq. 17.205 (diciassettemiladuecentocinque), in base alla L.R. 19 novembre 1999 n. 60 ed al Decreto del 4 giugno 2007 n. 68 dell'A.R.T.E.A. (Agenzia Regionale Toscana Erogazioni in Agricoltura) - Regolamento (CE) 1493/99: Organizzazione Comune del Mercato Vitivinicolo - Approvazione delle disposizioni applicative per la presentazione delle domande di contributo nell'ambito del Piano di ristrutturazione e di riconversione dei vigneti - Campagna 2007-2008.

Pertanto, l'acquirente dichiara di subentrare, a far data da oggi, al posto e luogo delle venditrici, in tutti gli obblighi derivanti del succitato Regolamento, esonerando le venditrici stesse da ogni e qualsiasi responsabilità in ordine alla attuale situazione del terreno stesso, a sua completa ed esatta conoscenza.

Inoltre, la signora MASINI LUISA, come sopra rappresentata, dichiara di essere in possesso dei titoli definitivi attribuiti in base al Regolamento della U.E. 1307/2013 di cui alla riforma di medio termine della Politica Agricola Comune (PAC), registrati nel Registro Nazionale Titoli istituito da Agea nel sistema informativo agricolo nazionale, e precisamente di n. 18 (diciotto) titoli, dal numero progressivo 000007822422 al numero progressivo 000007822439, e di volerli trasferire alla parte acquirente unitamente al trasferimento del terreno ammissibile oggetto del presente atto.

Le parti si impegnano ad espletare tutte le successive procedure burocratiche previste dalla normativa sul pagamento unico in modo tale che il trasferimento dei titoli sopra detti possa essere portato a compimento e comunicato alla Pubblica Amministrazione.

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

[REDACTED] e zero centesimi), che le venditrici, come sopra rispettivamente presente e rappresentata, dichiarano di aver

ricevuto, prima ed al di fuori del presente atto, dall'acquirente, al quale pertanto rilasciano ampia, finale, liberatoria quietanza di saldo, con rinunzia ad ogni eccezione e con rinunzia all'ipoteca legale, dispensando il Conservatore dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Siena Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare dall'iscriverla d'ufficio, e con discarico da ogni sua responsabilità in proposito.

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:

a) - che il corrispettivo tra le parti stesse pattuito e sopra dichiarato, di Euro [REDACTED] e zero centesimi), è stato pagato con le seguenti modalità:

- quanto ad Euro [REDACTED] e zero centesimi), mediante assegno circolare n. 3304595003-08, recante la clausola "non trasferibile", intestato a GOZZI MICHELA emesso in data 30 novembre 2016, dalla Banca INTESA SANPAOLO S.p.A., filiale di De Ruta;

- quanto ad Euro [REDACTED] e zero centesimi), mediante assegno circolare n. 3304590170-11, recante la clausola "non trasferibile", intestato a GOZZI MICHELA emesso in data 6 marzo 2017, dalla Banca INTESA SANPAOLO S.p.A., filiale di Perugia, Ponte San Giovanni;

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 dal-

la 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 6 marzo 2017, 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 Sociale (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 dai certificati di destinazione urbanistica allegati al presente atto sotto le lettere "B" e "C".

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 quattro fogli di carta libera uso bollo, occupati per facciate intere quattordici e fin qui della presente quindicesima.

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 20 MARZO 2017

