

# **TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO**

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE **N° 191/2017** R.G.E.I.

## **Relazione tecnica di stima**

### **ALLEGATO F**

Titolo di possesso, contratto di affitto

= VENDITA =

L'anno millenovecentonovanta il giorno dieci  
del mese di agosto  
in Grosseto.

Registrato e  
Massa Merittima  
il giorno  
27/8/90  
Mod. T.N. 285  
E. 6322000

Con il presente contratto da valere ad ogni effetto di legge  
ai fini degli artt. 2702 e 2703 del Codice Civile e da con-  
servarsi agli atti del Notaio autenticante le firme, i sotto-  
scritti Signori

da una parte i sigg.

[redacted] GIOVANNELLI

[redacted], residente in Grosseto, Via Cimabue, n. 91, impiega-  
to [redacted]

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

entrambi in regime di comunione di beni, ma in gestione di  
bene personale;

e dall'altra parte

[redacted], coltivatrice  
diretta [redacted] ed il di lei marito [redacted]

[redacted], impiegato  
[redacted] residenti in Castiglione della Pescaia,

frazione Buriano, loc. Piatto Lavato;

convengono e stipulano quanto segue:

i signori [redacted] GIOVANNELLI

con ogni garanzia di legge vendono e trasferiscono alla signora VITALI EDIT che compra a corpo e non a misura l'immobile in calce descritto.

L'immobile in oggetto viene trasferito ed accettato con effetti attivi e passivi da oggi, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e con tutti i relativi annessi, connessi, adiacenze e dipendenze, accessori e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni inerenti e servitù attive e passive eventualmente esistenti, e la Parte venditrice lo garantisce di sua esclusiva proprietà e libera disponibilità libero da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli di qualunque natura, da diritti di prelazione da parte di proprietari coltivatori diretti e di terzi in genere, obbligandosi di tenere indenne la Parte acquirente da evizioni e molestie.

La Parte venditrice esibisce la dichiarazione INVIM.

La presente vendita è stata d'accordo tra le Parti convenuta per il complessivo prezzo di f.centounomilioni (L.101.000.000)

Tale somma la Parte venditrice dichiara di avere ricevuto dalla Parte acquirente alla quale ne rilascia ampia quietanza di saldo, rinunciando a qualsiasi ipoteca legale ed esonerando da ogni responsabilità al riguardo il competente Sig. Conservatore.

Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico della Parte acquirente.

la si- Le Parti dichiarano che fra loro non sussiste alcuno dei  
mmobi- rapporti di cui al II<sup>o</sup> comma dell'articolo 26 del Decreto del  
Presidente della Repubblica del 26 aprile 1986 n.131.

o con Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato  
o e di dal Sig. Sindaco del Comune di Castiglione della Pescaia in  
con- data 11 luglio 1990 si allega al presente atto sotto la let-  
, usi, tera "A", previa dichiarazione della attuale vigenza.

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE


ntisce -APPEZZAMENTO DI TERRENO a colture agricole posto in Comune  
ro, da di Castiglione della Pescaia, loc. Piatto Lavato con ivi in-  
atura, sistenti costruzioni rurali, il tutto in due corpi.

vatori Il tutto della estensione complessiva di Ha. 9.12.60 (ettari  
ndenne nove are dodici e centiare sessanta).

1. Confini: Storai Giocondo e Micheli Ilia, Tori Francesco e  
Isabella, Turchi Sandro e Strada.

con- In Catasto Terreni del detto Comune al foglio 23 mappali 64 e  
ilioni 78, foglio 52 mappali 63 e 98 per Ha. 9.12.60. con i redditi  
dominicale di L.1.090.880 ed agrario di L.931.920.

lcevu- La parte venditrice, ammonita ai sensi dello art. 4 della  
quie- Legge 15/1968 sulle conseguenze penali per i colpevoli di  
ile ed false attestazioni, dichiara e garantisce che i fabbricati  
stente oggetto della vendita sono stati edificati antecedentemente  
al 1° settembre 1967.

arico La signora  dichiara di effettuare il presente  
acquisto ai sensi della Legge 604/54 e L.R.T. 10/89 e dichia-

ra:

- di dedicare la propria attività manuale alla lavorazione della terra;
- di non essere proprietaria di altri terreni agricoli;
- di non aver venduto nel biennio precedente ad oggi altri terreni agricoli;
- di fare riferimento per gli altri requisiti alla attestazione provvisoria rilasciata dall'Amministrazione provinciale di Grosseto, che sarà esibita all'Ufficio del Registro in sede di registrazione della presente.

Il signor [REDACTED] coniuge della signora [REDACTED] nel prendere atto dell'acquisto fatto dalla di lui moglie, riconosce che lo stesso viene effettuato ai fini dell'esercizio dell'attività professionale dell'acquirente e pertanto l'immobile in contratto è escluso dalla comunione dei beni, ai sensi delle vigenti norme del Codice Civile.

L'acquirente dichiara che il denaro occorrente per il presente acquisto proviene da una operazione finanziaria a breve termine dalla stessa effettuata con la Cassa di Risparmio di Firenze di Grosseto.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

A  
cc  
Al  
de  
Gl  
gl  
tc  
GI  
ma  
gi  
VI  
ce  
LO  
pi  
Bu  
de  
po  
te  
La  
ser  
li  
I c  
te  
Gro  
DOT

Avendo i richiedenti rinunciato di comune accordo e col mio

consenso all'assistenza dei testimoni, io sottoscritto DOTT.

ANTONINO DI GIOVANNI Notaio in Follonica iscritto al ruolo

del Distretto Notarile di Grosseto, certifico che i signori:

altri [redacted], nato a Castiglione della Pescaia il [redacted]

[redacted] residente in Grosseto, Via Cimabue n. 91, impiega-

to;

[redacted] nato a Castiglione della Pescaia [redacted]

[redacted] residente in Grosseto, Via Argento n. 4, arti-

giano;

Vitali [redacted], coltivatri-

ce diretta e

[redacted] m-

piegato, residenti in Castiglione della Pescaia, frazione

Buriano, loc. Piatto Lavato;

della cui identità personale io Notaio sono certo, hanno ap-

posto la loro firma alla sujestesa scrittura ed ai fogli in-

termedi alla mia presenza.

La Parte venditrice è stata da me previamente ammonita ai

sensi dell'art.4 della Legge 15/1968 sulle conseguenze pena

li per i colpevoli di false attestazioni.

I contraenti mi hanno chiesto di tenere depositato il presen-

te contratto ai miei atti notarili.

Grosseto, dieci agosto millenovecentonovanta

DOTT. ANTONINO DI GIOVANNI NOTAIO

**CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO AI SENSI DELL'ARTICOLO 23 DELLA  
LEGGE 11 FEBBRAIO 1971, N. 11 COME SOSTITUITO DALL'ARTICOLO 45 DELLA  
LEGGE 3 MAGGIO 1982, N. 203.**

GROSSETO, addì, 11 gennaio 2016

**TRA**

[REDACTED]  
residente in LOCALITA' PIATTO LAVATO, - FRAZ.BURIANO (CASTIGLIONE DELLA  
PESCAIA) (di seguito, per brevità, Parte Concedente), assistita per sua espressa e manifesta  
richiesta, dal sig. Andrea Masini in rappresentanza di Coldiretti

**E**

[REDACTED]  
[REDACTED] residente in VIA PRATINI BASSI, 10 - GROSSETO (di seguito, per  
brevità, Parte Affittuaria), assistita per sua espressa e manifesta richiesta, dal sig. Andrea  
Renna in rappresentanza di Coldiretti

**PREMESSO**

- che la parte concedente è proprietaria di terreni identificati al Catasto Terreni come segue, di  
cui intende concedere in affitto, con il presente contratto, la superficie sotto descritta:

Comune	Istat	Sez.	Fgl.	Part.	Sub.	RD(€)	RA(€)	Sup.(Ha)
CASTIGLIONE DEL	C310		52	63		650.72	509.29	8.1920

per una superficie concessa complessiva di 8,1920 Ha.

- che le parti, tramite la fattiva assistenza dei sopra indicati rappresentanti sindacali, nella  
piena consapevolezza dei rispettivi diritti ed obblighi derivanti dalla normativa in materia di  
contratti di affitto agrario, intendono stipulare il presente contratto di affitto per l'esercizio delle  
attività agricole ai sensi dell'articolo 2135 del codice civile disciplinato dalle seguenti condizioni,  
in deroga alla disciplina vigente in materia di contratti agrari, secondo quanto previsto



dall'articolo 23 della legge 11 febbraio 1971, n. 11 come sostituito dall'articolo 45 della legge 3 maggio 1982, n. 203;

- che la validità delle intese raggiunte per effetto della stipula del presente contratto è riconosciuta dagli articoli 23 e 29 della citata legge n.11 del 1971 nonché dagli articoli 45 e 58 della citata legge n. 203 del 1982;

**TANTO PREMESSO**

Le parti, come sopra assistite, contrattano, pattuiscono e stipulano quanto segue:

**Art. 1)** La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto.

**Art. 2)** La parte concedente affitta i terreni come descritti in premessa alle condizioni ed ai patti di seguito riportati. La parte affittuaria accetta le condizioni ed i patti di seguito formulati e dichiara di conoscere i terreni e di ritenerli idonei all'esercizio delle attività agricole.

**Art. 3)** La durata del contratto, in deroga agli articoli 1 e 22 della legge n. 203 del 1982, viene concordemente fissata con inizio dal 27 dicembre 2015 e scadenza al 26 dicembre 2020 senza alcuna necessità di disdetta, che si intende data ora ed accettata per allora, in deroga a quanto previsto dall'articolo 4 della legge n. 203 del 1982.

Alla scadenza, la parte affittuaria dovrà restituire improrogabilmente i beni oggetto del presente contratto nella piena disponibilità della parte concedente, che potrà pertanto ritornare in possesso dei beni, senza che la parte affittuaria abbia nulla a chiedere ed a pretendere per il rapporto di affitto esistito e fatta salva la raccolta degli eventuali frutti pendenti.

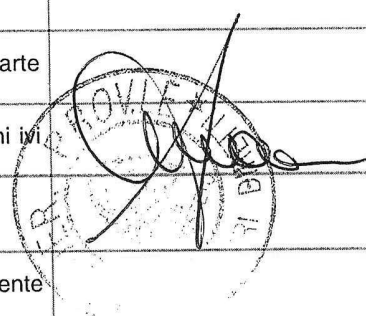
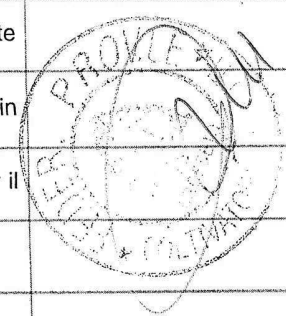
**Art. 4)** Ai sensi dell'articolo 4-bis della legge n. 203 del 1982, alla scadenza del presente contratto la parte affittuaria ha diritto di esercitare la prelazione nel caso in cui la parte concedente intenda concedere in affitto i terreni a terzi, secondo le condizioni ed i termini ivi previsti.

**Art. 5)** Il canone di affitto viene complessivamente stabilito per l'intera durata del presente contratto in € 6.000,00 da pagarsi secondo le modalità e nei termini di seguito indicati:

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*Vite P. Ed. S.*





1.200,00 € (milleduecento/00) da pagarsi entro il 31/12 di ogni anno..

Il canone come sopra quantificato non è soggetto ad adeguamento per l'intera durata del presente contratto.

**Art. 6)** In applicazione di quanto previsto dall'articolo 5 della legge n. 203 del 1982, l'eventuale mancato pagamento del canone sopra pattuito per almeno una annualità costituisce grave inadempimento con conseguente risoluzione del contratto nel rispetto delle procedura prevista dalla citata disposizione di legge.

**Art. 7)** La parte affittuaria si impegna a custodire i beni oggetto del presente contratto con la diligenza del buon padre di famiglia; si obbliga a curare la coltivazione dei terreni oggetto di affitto secondo le regole della buona tecnica agraria, nonché a rispettare gli obblighi inerenti alla normale e razionale coltivazione dei terreni stessi. La parte affittuaria ha, altresì, l'obbligo della perfetta conservazione dei confini di tutti i terreni oggetto del presente contratto, obbligandosi a comunicare immediatamente alla parte concedente qualunque modifica degli stessi operata da terzi.

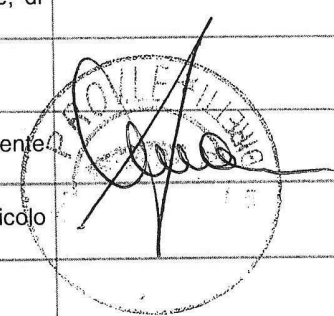
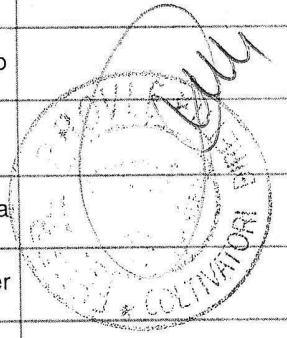
La violazione degli obblighi di cui al presente articolo costituisce motivo di risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile ed in deroga a quanto previsto dall'articolo 5 della legge n. 203 del 1982.

**Art. 8)** Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 21 della legge n. 203 del 1982, è fatto divieto alla parte affittuaria di sub affittare, di concedere ad altri il godimento di tutti o parte dei terreni per qualsiasi durata di tempo, a qualsiasi titolo, di costituire o far costituire servitù passive, di cedere ad altri il presente contratto.

Il mancato rispetto di quanto sopra previsto è causa di risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile ed in deroga a quanto previsto dall'articolo 5 della legge n. 203 del 1982.

**Art. 9)** La parte affittuaria potrà eseguire opere di miglioramento fondiario, addizioni e

Vito P. Esposito  
Fornace Tasso



trasformazioni degli ordinamenti produttivi previa autorizzazione scritta della parte concedente, purché non sia modificata la destinazione agricola del fondo nel rispetto della legge n. 203 del 1982 e delle leggi vigenti in materia urbanistica, edilizia ed ambientale. In deroga all'articolo 17 della legge n. 203 del 1982, la parte affittuaria che ha eseguito le opere di cui al presente articolo dichiara di rinunciare fin d'ora, come in effetti rinuncia, al diritto all' indennità ivi prevista, corrispondente all'aumento di valore di mercato conseguito dal fondo a seguito dei miglioramenti effettuati dalla stessa e quale risultante al momento della cessazione del rapporto, con riferimento al valore attuale di mercato del fondo non trasformato. La parte affittuaria dichiara di essere stata compiutamente edotta del significato della deroga di cui al periodo precedente dal rispettivo rappresentante sindacale intervenuto nella stipula del presente contratto.

**Art. 10)** In caso di risoluzione incolpevole del presente contratto alla parte affittuaria sarà riconosciuto l'indennizzo di cui all'articolo 43 della legge n. 203 del 1982.

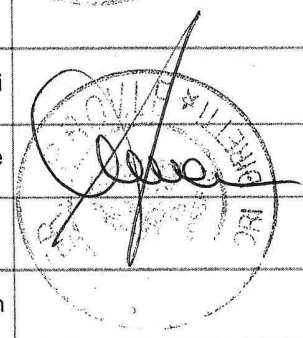
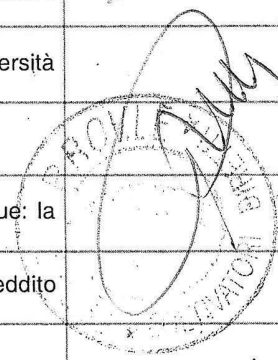
**Art. 11)** La parte affittuaria dichiara di assumersi tutte le responsabilità civili e penali relative all'utilizzo dei beni concessi in affitto nonché il rischio dei mancati raccolti derivanti da avversità atmosferiche.

**Art. 12)** Le imposte sui terreni oggetto del presente contratto sono ripartite come segue: la parte concedente è tenuta a dichiarare il reddito dominicale; la parte affittuaria il reddito agrario.

**Art. 13)** Il presente contratto è soggetto a registrazione nei termini e secondo le modalità di calcolo dell'imposta previste dalla vigente normativa. La registrazione è a carico di entrambe le parti in quote equali

**Art. 14)** Ogni modificazione del presente contratto dovrà essere stipulata per iscritto con l'assistenza delle Organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello nazionale ai sensi dell'articolo 23 della legge n. 11 del 1971 come sostituito dall'articolo 45

Vito J. Folto  
Giancarlo Pano



della legge n. 203 del 1982.

**Art. 15)** Il presente contratto viene accettato dalle parti con promessa di tenere fede agli impegni assunti. Le Organizzazioni professionali agricole sono intervenute nella predisposizione del presente contratto attraverso l'assistenza prestata alle parti contraenti dai soggetti sopra indicati i quali sottoscrivono unitamente alle parti il presente atto e ne confermano la validità ai sensi e per gli effetti dell'articolo 23 della legge 11 febbraio 1971 come sostituito dall'articolo 45 della legge 3 maggio 1982, n. 203. Il presente contratto è in esenzione di bollo ai sensi dell'articolo 25 della Tabella allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642, così come corretta ed integrata dal D.P.R. 30 dicembre 1982, n. 955.

Letto, confermato e sottoscritto alla data di cui sopra dalle parti per integrale accettazione.

**La Parte Concedente**

[Redacted signature]

**La Parte Affittuaria**

[Redacted signature]

**I rappresentanti delle Organizzazioni Professionali Agricole**

[Signature and circular stamp of an agricultural organization]

[Signature and circular stamp of another agricultural organization]

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI  
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

In data 19/01/2016 alle ore 12:11 il sistema informativo dell'Agenzia  
delle Entrate ha acquisito con protocollo 16011912113058055 il file  
S0053486parrucci\_dcm.ccf

contenente 1 contratto di locazione, di cui

registrati:	1
scartati:	0

Il file e' stato trasmesso da:  
codice fiscale : 01205130535  
denominazione : IMPRESA VERDE GROSSETO S.R.L.

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti  
di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico  
su conto corrente bancario di euro 67,00.  
Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito  
effettuato dalla banca.

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,  
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

Li, 19/01/2016

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)  
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di GROSSETO  
Codice Identificativo del contratto TZN16T000244000JJ

In data 19/01/2016 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha  
acquisito con protocollo 16011912113058055 - 000001 la richiesta di  
registrazione telematica del contratto di locazione  
presentata da [REDACTED] e trasmessa da  
IMPRESA VERDE GROSSETO S.R.L.

Il contratto e' stato registrato il 19/01/2016 al n. 000244-serie 3T  
e codice identificativo TZN16T000244000JJ.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)  
Identificativo assegnato dal richiedente : 340805  
Durata dal 27/12/2015 al 26/12/2020 Data di stipula 11/01/2016  
Importo del canone 6.000,00 n.pagine 5 n.copie 1  
Tipologia: Affitto fondo rustico  
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N.	CODICE FISCALE	RUOLO	N.	CODICE FISCALE	RUOLO
001	[REDACTED]	[REDACTED]			B

(A) Locatore / (B) Conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)  
Tipo di pagamento: intera durata  
Imposta di registro 67,00 Imposta di bollo 0,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)  
-N.progr. 001 Categoria cat. Rendita cat. 650,72  
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto TERRENI  
Ubicato nel comune di CASTIGLIONE DELLA PESCAIA Prov. GR  
LOCALITA' N.A.

Li, 19/01/2016