



COMUNE DI MONTEPULCIANO
Provincia di Siena

PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE

con valenza di PIANO ATTUATIVO

(L.R. 65/2015 art. 74 - DPGR 5/R del 9.2.2007 - DPGR 7/R del 9.2.2010)

**Az. Agr. AIOLA III di Rubegni Stefania
Montepulciano (SI)**

RELAZIONE TECNICA UNIFICATA

Analisi degli aspetti:

urbanistico-edilizi, valutazioni ambientali e paesaggistiche

PRIMA PRESENTAZIONE: dicembre 2015

ELABORATI SOSTITUTIVI: aprile 2016

Proprietà : **Sig. ra Stefania Rubegni**

Progetto : **Dott. Geom. Luca Protasi**



1. PREMESSA:

Io dott. geom. Luca Protasi, residente a Montepulciano in Via dell'Acqua Puzzola n. 2, con Studio professionale al suddetto indirizzo, iscritto all'albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Siena al n. 1165, in seguito all'incarico conferitomi dalla Sig.ra Stefania Rubegni in qualità di proprietaria e di IAP avente titolo alla presentazione del PAPMAA, dichiaro quanto in epigrafe.

2. PROPRIETA':

- ABITAZIONE E RESEDE

Dott. Angelo Momicchioli, nato a Sarteano il 28/06/1970

CF: MMCNGL70H28I445H

- TERRENI

Sig.ra Stefania Rubegni, nata a Torrita di Siena il 16/04/1973

CF: RBGSFN73D56L303K

3. AZIENDA AGRICOLA:

Az. Agr. AIOLA III di RUBEGNI STEFANIA

Titolare dell'azienda è la Sig.ra Stefania Rubegni, nata a Torrita di Siena il 16/04/1973

CF: RBGSFN73D56L303K

4. UBICAZIONE:

L'area in oggetto è sito in Montepulciano (SI) in via dell'Aiole n. 3.

5. DATI CATASTALI:

L'area è rappresentata all'Agenzia del Territorio di Siena, Nuovo Catasto Terreni del Comune di Montepulciano, nel foglio di mappa 115, dalle particelle 24, 37, 41, 42, 51, 242, 279, 287, 317, 323 tutte di proprietà della sig. ra Stefania Rubegni e, sempre al foglio 115, la particella 35 (dove insiste l'abitazione) di proprietà del dott. Angelo Momicchioli il quale ha concesso dato in affitto per 15 anni i suddetti beni alla moglie Stefania Rubegni.

6. DESCRIZIONE GENERALE LUOGHI:

Il podere AIOLA III si trova nel comune di Montepulciano in provincia di Siena nelle vicinanze del centro storico, lato tempio di San Biagio. Il centro aziendale, in particolare, si trova su di un versante declinante maggiormente verso nord-ovest con pendenze costanti che variano dal 10% al 20 %, compreso all'interno dell'area estesa tra la strada provinciale 146 "di Chianciano", direzione Pienza, ed il tempio di San Biagio. Dal sito dell'ARTEA il foglio 115 del comune di Montepulciano risulta essere inserito nell'elenco delle **aree svantaggiate**: Zone svant. art.3 c3 ex Dir.CEE75/268 (montane).

7. ANALISI URBANISTICA DELL'AREA

L'area, posta in zona agricola, è così classificata:

- P.T.C.P. della provincia di Siena: risulta catalogata con TESSITURE AGRARIE A MAGLIA MEDIA con prevalenza dei seminativi collinari;
- L'azienda e nella quasi totalità inserita tra le zone soggette a vincolo della BSA di San Biagio
- PIANO STRUTTURALE di Montepulciano: analizzando le varie tavole del P.S. l'area ricade nelle unità territoriali di Montepulciano, all'interno del Vincolo Paesaggistico, in zona a bassa pericolosità idraulica, alta pericolosità geologica, sovrapponendo alle particelle catastali le tavole di P.S. troviamo, relativamente alle tessiture agrarie, che i terreni ricadono parte nella tessitura a maglia larga (con eliminazione integrale della vegetazione arborea e arbustiva) e parte nei vigneti e frutteti di grande estensione (con ristrutturazione integrale delle tessiture agrarie).
- REGOLAMENTO URBANISTICO di Montepulciano: dalla tavola della disciplina del territorio extraurbani, si conferma l'appartenenza al Vincolo Paesaggistico e si esclude di rientrare nelle zone con tessitura agraria a maglia fitta. L'area ricade nella BSA di San Biagio; in riferimento alla Variante Comunale n. 41 alle N.T.A. dell'R.U agli art. 75 e 76, in tali aree è possibile edificare, previa presentazione di PAPMAA con valenza di Piano Attuativo.

8. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA'

Il presente Programma Aziendale, come dettagliatamente riportato nella relazione programmatica, ha come obiettivo quello di fotografare la situazione attuale dell'Azienda richiedente.

I beni immobili trattati sono così suddivisi:

- ABITAZIONE DELL'IMPREDITORE (denominata **A1**): edificio che si sviluppa su due piani fuori terra, più volte ristrutturato (con regolari Titoli Abilitativi) che raggiunge la sua attuale connotazione (ad esclusione del porticato tamponato in assenza di Titolo) con DIA (p.e. 464/2007 a firma dell'ing. Marco Maggi a nome della sig. ra Gaetana Scirocco (all'epoca proprietaria del bene), per il restauro e risanamento conservativo.
- LOCALE DEGUSTAZIONE e UFFICIO (denominato **A2**): fa parte dell'edificio principale (abitazione), questo, dal progetto sopracitato, risultava essere un porticato collegato al piano secondo del fabbricato. Per questo locale sono in corso due pratiche: una sanatoria per la realizzazione di scala esterna e apertura di un parapetto (protocollo SUAP 692/2015); l'altra pratica è un P.d.C. per la chiusura del locale con finestre (protocollo SUAP 880/2015).

- ANNESSO AGRICOLO INTERRATO (denominato B): questo è stato costruito con regolare Concessione edilizia 409/1993 come annesso agricolo e tutt'oggi conserva la sua destinazione d'uso originaria (mantenuta anche nelle previsioni di Programma).

9. ANALISI URBANISTICA OPERE IN PROGRAMMA

- ANNESSO AGRICOLO (denominato C): il presente P.A.P.M.A.A. ha tra i suoi obiettivi quello di dimostrare le necessità che portano alla realizzazione di un nuovo annesso agricolo. L'area ricade nella BSA di San Biagio; in riferimento alla Variante Comunale n. 41 alle N.T.A. dell'R.U agli art. 75 e 76, in tali aree è possibile edificare, previa presentazione di PAPMAA con valenza di Piano Attuativo. Sarà possibile costruirlo previa presentazione del permesso di costruire ai sensi dell'art. 134 della L.R. 65/2014. Inoltre l'area in oggetto è sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004.
- POLLAIO (denominato M1)
Il piccolo pollaio sarà utilizzato per ricovero degli animali da cortile che l'Azienda Agricola ha per uso familiare e non legati alla vendita.

10. ASPETTI DI CARATTERE PROGETTUALE

- ANNESSO AGRICOLO (denominato C):
A livello tipologico-tecnologico l'edificio sarà in struttura leggera con caratteristiche assolutamente attuali a livello di riciclabilità dei materiali, nel dettaglio la struttura portante sarà in acciaio con pannelli prefabbricati come tamponamento. Struttura contemporanea a livello tecnologico, leggera, efficiente, ecologica, ma a livello tipologico sarà assolutamente coerente con i tipici edifici della zona e nel dettaglio sarà un fabbricato in quattro volumi (tre fuori terra ed uno seminterrato), sormontati da tetto a capanna con manto di copertura in tegole e coppi, gronde in legno pareti esterne intonacate.
- POLLAIO (denominato M1)
La struttura sarà in muratura portante, esternamente intonacata con copertura ad unica falda inclinata sormontata da tegole e coppi (a livello estetico la struttura sarà realizzata in assoluta continuità con il vicino nuovo annesso agricolo).

11. ASPETTI MORFOLOGICI, TIPOLOGICI, PAESAGGISTICI, AMBIENTALI RELATIVI ALLE TRE SOLUZIONI

11.1 Soluzione 0

Nella soluzione 0 si va ad analizzare lo stato di fatto dei luoghi. Nell'area dove è prevista la realizzazione della SOLUZIONE 1, troviamo attualmente una zona pianeggiante con ampia strada di accesso e piazzale a ghiaia; il tutto perché sul posto insisteva un

fabbricato attualmente demolito e la suddetta soluzione 1 andrebbe ad intervenire esattamente nel sedime del vecchio fabbricato demolito; impostazione simile anche per il pollaio che sarebbe realizzato rialzando una struttura esistente (formata da Platea e muri perimetrali a parapetto). Nelle aree della soluzione 2 (sia per il l'annesso C che per il pollaio) andranno predisposte sia l'area di sedime che, per l'annesso la strada di accesso.

11.2 Soluzione 1

- **ANNESSE AGRICOLE (denominato C):**

La SOLUZIONE 1 prevede la realizzazione dell'annesso agricolo e della cantina nell'area pianeggiante posta a valle del podere e della strada vicinale situate sul crinale. La posizione risulta la più congrua per molteplici aspetti e nel dettaglio:

- **nella zona prescelta insisteva precedentemente un fabbricato** di recente demolizione, ciò permetterà di sfruttare lo slargo pianeggiante esistente oltre a dimostrare che tale area è ottima sotto tutti i punti di vista in particolare relativamente all'impatto ambientale da viste panoramiche;
- **a livello paesaggistico**
la posizione prescelta ed indicata come *Soluzione 1* è di gran lunga la maggiormente mitigata naturalmente e di conseguenza la meno impattante, di fatti dal Tempio di San Biagio e da Montepulciano è visibile il crinale ma totalmente schermata l'area oggetto di intervento; dalla strada per Pienza l'area è visibile ma, essendo molto più in basso, in modo nettamente meno impattante rispetto al crinale.
- **A livello infrastrutturale e servizi**
Il centro aziendale (edificio A ed edificio B) è vicino alla strada vicinale che collega i vari poderi e terreni della zona denominata Aiola, rendono facile il raggiungimento e gli spostamenti. L'edificio C è facilmente raggiungibile grazie ad una funzionale viabilità interna che era già presente nel luogo al momento dell'acquisto da parte di Stefania Rubegni, ciò ad ulteriore testimonianza che nella zona indicata (a valle del podere Aiola III era già presente un manufatto se pur fatiscente). A livello di servizi, l'area dell'edificio C è già servita da acqua ed elettricità, sarà invece necessario creare un impianto di depurazione per il w.c. di servizio del punto vendita.

- **POLLAIO (denominato M1)**

Il pollaio nella soluzione 1 viene previsto senza necessità di realizzare sterri, riporti, fondazioni ecc.. dato che si prevede di rialzare i muri perimetrali che sovrastano la platea esistente e successivamente realizzare la copertura con tetto a capanna ad unica falda.

11.3 Soluzione 2

- **ANNESSO AGRICOLO (denominato C):**

La SOLUZIONE 2 necessita di separare il volume interrato della cantina con quello dell'annesso.

Descrizione di dettaglio

- La zona prescelta per l'annesso è situata nei pressi della strada di accesso all'annesso denominato B, mentre la cantina viene prevista nelle immediate vicinanze del suddetto Ed. B.
- Tale soluzione, come aspetti positivi, risulta avere un maggiore concentrazione degli edifici; come aspetti potenzialmente negativi si riscontra la necessità di creare una viabilità di accesso al manufatto oltre che la parziale visibilità del manufatto dalla BSA (Tempio di San Biagio) oltre che dal centro storico di Montepulciano; tuttavia si sottolinea che la realizzazione della nuova viabilità sarà estremamente limitata dato che l'edificio sarà posto nelle immediate vicinanze della strada vicinale esistente e dal Tempio di San Biagio la vista sarà estremamente limitata e riguarderà quasi esclusivamente la copertura ed un tratto del lato corto.
- Si ritiene opportuno non andare a realizzare significative aree di sosta dei mezzi agricoli dato che: la volontà ed il buon senso portano a proporre come spazio di sosta dei mezzi agricoli (che non potranno essere parcheggiati all'interno delle rimesse nuova o nell'esistente edificio B) l'area attualmente esistente (e dove sarebbe previsto la realizzazione nella soluzione 1). Tale approccio deriva da una duplice considerazione: in primo luogo si vuol evitare di realizzare eccessivi movimenti terra e scongiurare la necessità di espiantare degli olivi esistenti, in secondo luogo si ritiene opportuno sfruttare l'area già esistente nella quale in ogni modo verranno piantati alberi ad alto fusto, verrà in parte rimosso la ghiaia a terra, verrà quindi resa il più nature e mitigata possibile.
- **A livello infrastrutturale e servizi**
l'area nella quale verrà realizzato l'edificio C1 è pianeggiante ed è già presente una strada di campo che verrà mantenuta in modo naturale (con la sola aggiunta di ghiaia per stabilizzare senza però minimamente modificare la permeabilità del suolo. La cantina interrata in questa soluzione, data la morfologia naturale del terreno, sarebbe impossibile da realizzare in continuità al nuovo annesso, in conseguenza di ciò abbiamo previsto di realizzarla nella scarpata a valle del centro aziendale, nelle immediate vicinanze della rimessa denominata B (fruttando come parete fuori terra l'attuale muro a retta esistente con le doverose verifiche ed adeguamenti di carattere strutturale).

- POLLAIO (denominato M1)

Il pollaio nella soluzione **2** viene previsto a valle dell'area nella quale già da anni insistono gli animali da cortile della famiglia Momicchioli – Rubegni, come aspetti positivi troviamo la posizione che risulta essere nettamente migliorativa a livello di impatto paesaggistico dato che siamo a valle e di conseguenza non visibile dalla BSA di San Biagio e dal Centro storico di Montepulciano ed anche di minore impatto dalla strada per Pienza; a differenza della soluzione 1 in questo caso andrà prevista la realizzazione di sterri e riporti oltre che della realizzazione di fondazioni ecc... parte integrante della nuova struttura in elevazione.

ANALISI COMPARATA DELLE TRE SOLUZIONI PROGETTUALI PROPOSTE

12. ANALISI AREA SOGGETTA A VINCOLO BSA

Come ampiamente palesato negli elaborati grafici del PAPMAA in oggetto, ed in particolare la planimetria allegata alla presente relazione integrativa: si ribadisce che l'Az. Agr. L'AIOLA III di Rubegni Stefania, ricade quasi totalmente nel vincolo della BSA del Tempio di San Biagio, altrettanto importante sottolineare che l'unica piccola area NON inserita nella BSA è un terreno a fondo valle nel quale insiste un boschetto inserito nelle aree boscate e classificato come corridoio ecologico vedi P.S. e P.T.C.P..

In conseguenza di ciò **risulta indispensabile prevedere le nuove edificazioni in area soggetta a vincolo BSA**, ciò in quanto non ci sono altre possibilità per la suddetta azienda data la mancanza di terreni di proprietà all'esterno della suddetta area (ad eccezione del piccolo terreno boscato di cui sopra che ovviamente ha vincolo di inedificabilità).

Data la presenza del progetto (per entrambe le soluzioni proposte) all'interno della BSA il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale è stato predisposto con valenza di Piano Urbanistico Attuativo.

13. ANALISI COMPARATA SULLE SOLUZIONI PROPOSTE

Le soluzioni progettuali 1 e 2 hanno come punto comune quello di avere impatto minimo a livello ambientale e paesaggistico.

Nel complesso, anche a seguito del supplemento di indagine tecnica realizzato in questi documenti integrativi, lo scrivente progettista ritiene **migliore sotto tutti i punti di vista la soluzione 2.**

Le motivazioni di tale asserzione sono:

- nella soluzione 2 i fabbricati da realizzare sono maggiormente concentrati (come da indicazione del PTC della provincia di Siena), viene scongiurata la dispersione della soluzione 1;
- la soluzione 1 necessiterebbe il consolidamento e l'ampliamento dell'esistente muro a retta posto a monte del sedime, a causa dell'instabilità del versante sovrastante; contrariamente la soluzione 2 si trova in area pianeggiante, la

realizzazione non comporterà di realizzare opere strutturali di sostegno (il tutto con risparmio di costi ma soprattutto con minor impatto a livello ambientale); nella realizzazione della soluzione 2 tra le opere messe in atto ci sarà il recupero dell'area dove insisteva il vecchio fabbricato demolito, sarà di fatti rimosso il muro esistente, e sarà naturalizzata l'area;

- le due soluzioni non sono composte solo dall'annesso agricolo, ma anche dal pollaio e dalla cantina interrata, per questi ultimi due manufatti la soluzione 2 è nettamente migliorativa sotto tutti i punti di vista, il pollaio verrà posto a quota inferiore rispetto al crinale (dove è posizionato nella soluzione 1), ciò lo renderà totalmente invisibile dalla BSA (Tempio di San Biagio) e di impatto decisamente inferiore anche dalla strada per Pienza; relativamente alla cantina, se dalla BSA il risultato non cambia, ovvero manufatto NON visibile, la soluzione 2 appare migliore nella soluzione 2 relativamente alla strada per Pienza, dove nella soluzione 1 dove il lato fuori terra sarà totalmente visibile mentre nella soluzione 2 sarà schermato dalla morfologia del terreno che renderà l'intervento visibile solo nelle immediate vicinanze del podere e praticamente invisibile dalle viste panoramiche;
- nella soluzione 2 avremo una migliore fruibilità e funzionalità a livello agricolo, perché l'annesso agricolo dedicato all'attività olivicola sarà posto nelle immediate vicinanze dell'uliveto; essendo molto vicino al podere sarà altresì più rapido ed intuitivo spostarsi, per i clienti dell'azienda, dalla zona degustazione, posta nel podere, e il nuovo ufficio vendita; la cantina sarà posta in posizione praticamente invisibile da tutte le viste panoramiche e contestualmente sarà posta in posizione molto comoda e funzionale essendo nelle immediate vicinanze del centro aziendale (in zona già antropizzata), e molto vicino ai vigneti (che sono dall'altro lato del crinale); il pollaio oltre ad essere posto a quota più bassa (quindi con minor impatto paesaggistico) sarà anche posto vicino alle zone degli edifici agricoli, allontanando dalla zona abitata, il tutto renderà più funzionale l'attività e schizzerà maggiormente il manufatto dall'abitazione;
- dalla relazione del geologo Dott. Renzo Formichi, le zone di sedime delle soluzioni 2 sono migliorative e maggiormente sicure perché si allontanano dall'area instabile che invece è vicina ai manufatti della soluzione 1;

14 INDIVIDUAZIONE DELLE RISORSE COINVOLTE DALLE AZIONI DI TRASFORMAZIONE

14.1 Aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora

- **Aria**

Le emissioni prodotte dalle trasformazioni proposte non incidono in misura significativa sulla qualità dell'aria della zona.

I rilievi effettuati dalla regione Toscana non evidenziano nell'aria criticità e sono ben al di sotto delle soglie di concentrazione previste dalla normativa nazionale per tutti i principali inquinanti (particolato, pm10, biossido di azoto, ozono, monossido di carbonio oltre a biossido di zolfo, idrocarburi non metanici, fluoro, piombo).

Le sorgenti di emissione di inquinanti sono costituite dagli impianti di riscaldamento e idrotermosanitari dell'abitazione che sono sottoposti a sistematico e periodico controllo sulle emissioni in atmosfera secondo quanto previsto dalla vigente normativa.

- **Acqua**

Le attività che vengono svolte dall'Azienda non necessitano di quantità significative di acqua, in ogni modo è presente all'interno della proprietà un pozzo che viene utilizzato per l'approvvigionamento idrico.

- **Risorsa suolo e sottosuolo**

L'intervento proposto non causerà fenomeni di degrado legati al suolo ed in particolare alla sua: funzione produttiva, funzione protettiva, funzione naturalistica.

- FUNZIONE PRODUTTIVA: le caratteristiche qualitative e quantitative degli interventi realizzati, sulla cui conformità stiamo relazionando, non vanno ad influire negativamente sulla capacità del suolo di creare e mantenere condizioni di fertilità, anzi l'attività agricola e il mantenimento delle colture adottando pratiche agronomiche riconducibili alla buona pratica agricola, con utilizzo di prodotti fitosanitari contenenti principi attivi a basso impatto ambientale, il rispetto dei modi e dei tempi di somministrazione e carenza, fanno sì che siano attivate tutte le misure atte alla cura dell'ambiente del suolo e dello spazio naturale.
- FUNZIONE PROTETTIVA: si intende la capacità del suolo di controllare il trasporto in profondità dei soluti e dello scorrimento dell'acqua in superficie e di creare condizioni favorevoli alla degradazione delle molecole inquinanti. Per le motivazioni di cui sopra gli interventi non vanno ad influire su tale funzione.
- FUNZIONE NATURALISTICA: gli interventi proposti e la loro collocazione, non comportano specifici rischi legati all'erosione idrica.

- **Paesaggio**

Gli interventi edilizi richiesti nel presente Programma riguardano un pollaio per uso familiare posto nei pressi del residence e mitigato con la vegetazione presente (come siepi e alberi di alto fusto), nell'altro caso si tratta della costruzione di un edificio situato a valle dell'abitazione il quale è mitigato naturalmente dal crinale che lo sovrasta e che impedisce che questo venga reso visibile dal centro storico di Montepulciano e dal sottostante tempio di San Biagio. Intorno al luogo dove verrà costruito il manufatto sono già presenti piantate aiuole atte a mitigare ulteriormente il suo impatto.

- **Flora**

L'area di intervento non è interessata da habitat o da flora di particolare interesse conservatoristico.

- **Fauna**

Per quanto attiene alla fauna, non si rilevano particolari emergenze faunistiche. Il fatto che l'uso del suolo resti pressoché inalterato è garanzia di un'eterogeneità di colture e costituisce un elemento di arricchimento della biodiversità. Le emissioni luminose ed acustiche non saranno tali da incidere sull'avifauna tipica degli insediamenti marginali.

14.2 Città e sistemi degli insediamenti

L'azienda ricade in zona a prevalente funzione agricola distante dalla città; è comunque inserita in un contesto di territorio rurale con piccoli insediamenti agricoli a cui possiamo assimilare quello oggetto del Programma di miglioramento.

14.3 Paesaggio e documenti della cultura

Il presente Programma prevede, come più volte evidenziato la realizzazione di un nuovo annesso agricolo e creazione di un pollaio. Come ampiamente relazionato, i due volumi in Programma saranno posti in aree a basso impatto ambientale, a livello estetico saranno costruiti volumi compatti, semplici con tetto a capanna, gronde in legno e laterizio, intonaco con colorazioni tradizionali, il tutto ben integrato e nel rispetto del paesaggio e della storia del territorio del comune di Montepulciano.

14.4 Sistemi infrastrutturali e tecnologici

Il centro aziendale (edificio A ed edificio B) sono vicini alla strada vicinale che collega i vari poderi e terreni della zona denominata Aiola, rendono facile il raggiungimento e gli spostamenti. L'edificio C è facilmente raggiungibile grazie ad una funzionale viabilità interna che era già presente nel luogo al momento dell'acquisto da parte di Stefania Rubegni, ciò ad ulteriore testimonianza che nella zona indicata (a valle del podere Aiola III era già presente un manufatto se pur fatiscente). A livello di servizi, l'area dell'edificio C è già servita da acqua ed elettricità, sarà invece necessario creare un impianto di depurazione per il w.c. di servizio del punto vendita.

15. CONCLUSIONI e RESOCONTO PROGRAMMA

Come analizzato nella presente relazione, come si evince dalla tavole integrative allegate alla presente (tavole fotografiche e sezioni ambientali) e da indicazioni del Geologo Formichi, lo scrivente ritiene migliore la soluzione progettuale 2, questa offre: un minor impatto a livello paesaggistico, una miglior collocazione che permette di non disperdere i fabbricati aziendali che in questa collocazione sono tutti raccolti attorno al centro aziendale (podere Aiola III), una migliore funzionalità e fruibilità a livello agricolo, una condizione più prudente e sicura a livello geologico.

Prima elaborazione 27/11/2015

Predisposizione degli elaborati sostitutivi
Montepulciano, li 26/04/2016

IL TECNICO
Dott. Geom. Luca Protasi

ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE:

1. contratto di affitto del fondo rustico;
2. contratto di compravendita;
3. iscrizione IAP di Stefania Rubegni;
4. certificato di attribuzione del numero di partita iva;
5. documento di identità della Sig.ra Stefania Rubegni;
6. documento di identità del Sig. Angelo Momicchioli;
7. documento di identità del tecnico incaricato dott. geom. Luca Protasi.

CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO

L'anno *DUEMILADODICI* a questo giorno *UNO* del mese di *GENNAIO*
(01/01/2012) in Montepulciano, Via Calamandrei 22 , fra i sottoscritti

Signori : da un lato -----
- *MOMICCHIOLI ANGELO*, nato a Sarteano il 28/06/1970 e residente in
Montepulciano Via dell' Aiola n 3 C.F. *MMCNGL70H28I445H*;-----
-----dall'altro lato -----

- *RUBEGNI STEFANIA* , nata a Torrita di Siena il 16/04/1973 e residente in
Montepulciano Via dell' Aiola n 3 C.F. *RBGSFN73D56L303K*;-----

con il presente atto a valere e tenere come pubblico ad ogni effetto
di legge , previa trattativa,-----

----- si e' stipulato quanto segue -----

ARTICOLO 1 – il Sig. *Momicchioli Angelo* in qualità di unico proprietario, -
----- concede in affitto-----

alla Sig.ra *Rubegni Stefania* un fondo rustico posto in comune di
Montepulciano, Loc. Aiola, costituito da porzione di terreno agricolo con
sovrastanti fabbricati rurali , censito al Fg. 115 part.35 sub. 3/35 sub.4/35
sub 5.-----

ARTICOLO 2 - DURATA DEL CONTRATTO-----

Inizic in data odierna e termine al 31 Dicembre 2026 per complessivi anni
15 (quindici) .-----

A tale data il contratto si intendera' risolto senza ulteriore preavviso . ---

ARTICOLO 3 - CANONE DI AFFITTO-----

Viene convenuto fra le parti in euro 200,00 (duecento/00) annui da

corrispondersi entro e non oltre il termine del 31 dicembre di ogni anno .
L'affittuario non avra' nessun diritto a riduzioni del canone di affitto anche
se per effetto di eventi atmosferici si verificasse la perdita totale del
prodotto dell'anno .-----

ARTICOLO 4 - IMPOSTE -----

L' imposta e la sovrimposta sul reddito dominicale sono a carico
del concedente . L'imposta e la sovrimposta sul reddito agrario , le
tasse, i contributi e le assicurazioni sono a carico dell'affittuario .-----

ARTICOLO 5 - NORMA GENERALE -----

Per quanto non previsto dal presente contratto valgono le norme vigenti
in materia di contratti agrari .-----

ARTICOLO 6 - REGISTRAZIONE -----

Ai fini della registrazione il presente contratto e' in esenzione di bollo ai
sensi dell'art. 25 del DPR 642/72 .-----

Letto, approvato e sottoscritto .-----

Montepulciano, li' 01/01/2012

Le parti

Stefano Tuberi
Abulal



Agenzia delle Entrate - Ufficio di Montepulciano
Registra. n. 20 del 01/01/2012 al n. 200 serie 3
Imposta versata di € 62,00

GM

ENTRATE

1. VERSAMENTO DIRETTO AL CONCESSIONARIO DI

2. DELEGA IRREVOCABILE A

POSTE ITALIANE

AGENZIA/UFFICIO

MONTEPULCIANO

PROV

SI

PER L'ACCREDITO ALLA TESORERIA COMPETENTE

3. NUMERO DI RIFERIMENTO (*)

**MODELLO DI PAGAMENTO:
TASSE, IMPOSTE, SANZIONI
E ALTRE ENTRATE**

4. COGNOME, DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE: RUBEGNI
 NOME: STEFANIA
 DATA DI NASCITA: 16/04/1973
 SESSO M o F: F
 COMUNE (o stato estero) DI NASCITA / SEDE SOCIALE: TORRITA DI SIENA
 PROV: S I
 CODICE FISCALE: R B G S F N 7 3 D 5 6 L 3 0 3 K

5. COGNOME, DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE: MOMICCHIOLI
 NOME: ANGELO
 DATA DI NASCITA: 28/06/1970
 SESSO M o F: M
 COMUNE (o stato estero) DI NASCITA / SEDE SOCIALE: SARTEANO
 PROV: S I
 CODICE FISCALE: M M C N G L 7 0 H 2 8 I 4 4 5 H

6. UFFICIO O ENTE

T Z S

7. COD. TERRITORIALE (*) 8. CONTENZIOSO 9. CAUSALE

R, P

10. ESTREMI DELL'ATTO O DEL DOCUMENTO

Anno

Numero

2 0 1 2

11. CODICE TRIBUTO

I 0 8 T

12. DESCRIZIONE (*)

13. IMPORTO

67,00

14. COD. DESTINATARIO

PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO

67,00

EURO (lettere)

SESSANTASETTE/00

DATA		CODICE CONCESSIONE/BANCA/POSTE	
giorno	mese	ANNO	CAV/SPORTELLI
20	01	2012	02621 58063

59/040 04 20-01-12 #21
 0150 €67,00*
 F2YV 0150 €**
 C.F. RBGSFN73D56L303K

Rep. n. 280

Racc. n. 174

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasette il giorno ventisei del mese di luglio -----

26 luglio 2007

in **Montepulciano** e nel mio studio sito alla Piazza Don Giovanni Minzoni n. 8; -----

Avanti a me **Avv. MICHELE IANNUCCI** Notaio per la residenza di Montepulciano iscritto nel ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Siena e Montepulciano. -----

Sono personalmente comparse le sig.re: -----

1) **Scirocco Gaetana** nata a Berna (Svizzera) il 16 gennaio 1967 e residente in Montepulciano alla via dell'Aiola n. 3, numero di codice fiscale SCR GTN 67A56 Z133D, che dichiara di essere legalmente separata; -----

2) **Rubegni Stefania** nata a Torrita di Siena il 16 aprile 1973 e residente in Montepulciano alla via di Voltaia nel Corso n. 31, numero di codice fiscale RBG SFN 73D56 L303K, che dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni; -----

3) **Tonini Luigi** nato a Pienza l'1 maggio 1925 e residente in Montepulciano alla via dell'Aiola n. 8, numero di codice fiscale TNN LGU 25E01 G602I, che dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale; -----

4) **Cugusi Antonio** nato a Fogni il 3 giugno 1950 e residente in Montepulciano alla via della Boccia n. 6, numero di codice fiscale CGS NTN 50H03 D665H, che dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale; -----

5) **Bonari Roberto** nato a San Quirico d'Orcia il 23 ottobre 1930 e residente in Montepulciano alla via di Pescaia n. 8, numero di codice fiscale BNR RRT 30R23 I135J, che dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale. -----

Dell'identità personale dei comparenti io Notaio sono certo. -----

SI PREMETTE

- che con atto autentificato nelle firme da me stesso notaio in data 15 marzo 2007, rep. n. 150, registrato a Montepulciano in data 20 marzo 2007 al n. 150 serie 2 e trascritto a Montepulciano in data 20 marzo 2007 al n. 1024 reg. part., la comparente Scirocco Gaetana prometteva di vendere alla comparente Rubegni Stefania, che prometteva di acquistare, gli appezzamenti di terreno di seguito descritti, stabilendo, inoltre, che l'atto definitivo di compravendita si sarebbe dovuto rogare entro il 30 luglio 2007; -----

- che, atteso quanto innanzi, con il presente atto le parti intendono addivenire alla stipulazione dell'atto definitivo di compravendita di cui innanzi. -----

Tanto sopra premesso, e costituendo la narrativa che precede parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparenti convengono quanto segue: -----

ARTICOLO PRIMO - La comparente **Scirocco Gaetana** vende alla comparente **Rubegni Stefania**, che acquista, i seguenti beni

REGISTRATO
A MONTEPULCIANO
IL 30 luglio 2007
SERIE 11 N. 2807

TRASCritto
A MONTEPULCIANO
IL 30 luglio 2007
Reg. Com. 1708
Reg. Part. 1529



immobili:

a) appezzamento di terreno sito nel comune di Montepulciano alla località Aiola, esteso are diciannove (00.19.00), confinante con fosso Iemale e con Cugusi Antonio per più lati; riportato nel Catasto Terreni al **folio 114, particella 51**, pascolo cespuglioso, classe unica, per are 19.00, reddito dominicale euro 0,49, reddito agrario euro 0,29; -----
b) appezzamento di terreno sito nel comune di Montepulciano alla località Aiola, esteso ettari quattro are trentasette e centiare undici (04.37.11), confinante con restante proprietà della costituita Scirocco Gaetana, con Tonini Luigi e con proprietà Tavanti; riportato nel Catasto Terreni al **folio 115, particella 24**, pascolo cespuglioso, classe unica, per are 38.40, reddito dominicale euro 0,99, reddito agrario euro 0,59; **folio 115, particella 279**, seminativo, classe 3, per are 5.18, reddito dominicale euro 1,74, reddito agrario euro 1,47; **folio 115, particella 282**, seminativo, classe 3, per ettari 3.90.48, reddito dominicale euro 131,08, reddito agrario euro 110,92; **folio 115, particella 287**, seminativo, classe 3, per are 3.05, reddito dominicale euro 1,02, reddito agrario euro 0,87; -----
c) appezzamento di terreno, con entro un fabbricato rurale ormai totalmente diruto e di cui esiste soltanto il solo suolo di risulta, sito nel comune di Montepulciano alla località Aiola, esteso ettari uno are ventinove e centiare ventisette (01.29.27), confinante con restante proprietà della costituita Scirocco Gaetana, con Bonari Roberto e con Tonini Luigi;

riportato nel Catasto Terreni al **folio 115, particella 37**, seminativo, classe 3, per are 80.55, reddito dominicale euro 27,04, reddito agrario euro 22,88; **folio 115, particella 41**, vigneto, classe 1, per are 28.00, reddito dominicale euro 36,15, reddito agrario euro 19,52; **folio 115, particella 42**, frutteto, classe unica, per are 13.00, reddito dominicale euro 18,80, reddito agrario euro 10,07; **folio 115, particella 242**, fabbricato rurale, per are 7.72. -----
ARTICOLO SECONDO - La comparente Scirocco Gaetana dichiara che i suindicati immobili le sono pervenuti: -----
- quanto alle sopradescritte **particella 51 del folio 114 e particelle 24 e 282 del folio 115**, in virtù dell'atto di compravendita per notar Emilio Vincenti in data 28 gennaio 1993 rep. n. 79092, registrato a Montepulciano in data 29 gennaio 1993 al n. 196 serie IV e trascritto a Montepulciano in data 4 febbraio 1993 al n. 343 reg. part.; -----
- quanto alle sopradescritte **particelle 279 e 287 del folio 115**, in virtù dell'atto di permuta per notar Antonio Zorzi in data 3 maggio 2001, rep. n. 1810, registrato a Montepulciano in data 15 maggio 2001 al n. 785 serie IV e trascritto a Montepulciano in data 10 maggio 2001 al n. 1289 reg. part.; -----
- quanto alle sopradescritte **particelle 37, 41, 42 e 242 del folio 115**, per la quota ideale pari ad 1/2, in virtù del-

l'atto di compravendita per notar Dino Caroti in data 28 giugno 1990 rep. n. 41450, registrato a Montepulciano in data 2 luglio 1990 al n. 1258 serie IV e trascritto a Montepulciano in data 2 luglio 1990 al n. 2045 reg. part.; e per la restante quota ideale pari ad 1/2 in virtù dell'atto per notar Alessandro Ghinelli in data 22 febbraio 2007, rep. n. 103.331, registrato a Montepulciano in data 23 febbraio 2007 al n. 617 serie IV e trascritto a Montepulciano in data 27 febbraio 2007 al n. 793 reg. part. -----
ARTICOLO TERZO - Il prezzo della presente vendita è stato determinato nella complessiva somma di Euro centosessantamila (160.000,00). -----
Ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, consapevoli delle responsabilità penali a cui vanno incontro per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci nonché della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione, le parti dichiarano: -----
- che il pagamento del prezzo innanzi determinato è stato regolato nel modo seguente: -----
- quanto alla somma di euro tredicimilacentocinquanta (13.150,00), è stata versata precedentemente a quest'atto, a titolo di caparra confirmatoria, dalla parte acquirente alla parte venditrice, che ne rilascia quietanza, a mezzo dell'assegno circolare n. 4590138640-09 tratto all'ordine di Scirocco Gaetana emesso dalla Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Società Cooperativa; -----
- quanto alla somma di euro sessantaseimilaottococinquanta (66.850,00) viene qui versata dalla parte acquirente alla parte venditrice, che ne rilascia quietanza, a mezzo dell'assegno bancario non trasferibile n. 0403423254-00, tratto all'ordine di Scirocco Gaetana emesso sul conto corrente n. 91139 della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Società Cooperativa, filiale di Montepulciano via di Voltaia nel Corso; -----
- quanto alla restante somma di euro ottantamila (80.000,00) verrà versata, senza la maggiorazione di interessi, dalla parte acquirente alla parte venditrice entro il 31 agosto 2008 a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente intestato alla parte venditrice presso la Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Società Cooperativa. La parte venditrice comunicherà tempestivamente alla parte acquirente le coordinate bancarie nonché la eventuale variazione del conto corrente di corrispondenza su cui ricevere i predetti bonifici. Le parti espressamente convengono e danno atto che la documentazione bancaria costituirà prova dell'effettivo ed avvenuto pagamento; -----
- che per la cessione dell'immobile in oggetto non si sono avvalse dell'intermediazione di alcun mediatore. -----

ARTICOLO QUARTO - La parte venditrice garantisce la proprietà e la libera disponibilità degli immobili innanzi individuati



e dichiara che gli stessi non sono gravati da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni pregiudizievole, da privilegi anco fiscali e da diritti reali limitati spettanti a terzi ad eccezione di: -----

1) servitù di elettrodotto trascritta a Montepulciano in data 4 agosto 1993 al n. 1903 reg. part. a favore dell'Enel S.p.a.;
2) ipoteca giudiziale per la complessiva somma di euro seicimila (16.000,00) iscritta a Montepulciano in data 21 dicembre 2002 al n. 1243 reg. part. in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Montepulciano in data 16 dicembre 2002 n. 773 a favore della Banca Antoniana Veneta S.p.a., relativamente alla quale la parte venditrice dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che il relativo debito è già stato estinto; -----

3) ipoteca in rinnovazione iscritta a Montepulciano in data 24 settembre 1987 al n. 858 reg. part., in rinnovazione della ipoteca iscritta a Montepulciano il 19 ottobre 1967 al n. 733 reg. part., per la complessiva somma di lire cinquemilioni-quatrocenotomila (5.400.000) pari ad euro duemilasettecentotantotto virgola ottantasette (2.788,87), in virtù dell'atto per notar Badini in data 29 settembre 1967, registrato a Firenze il 5 ottobre 1967 al n. 1368, a favore dell'IFCMT, relativamente alla quale la parte venditrice dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che il debito residuo è pari ad euro trentuno virgola sedici (31,16); -----

4) ipoteca in rinnovazione iscritta a Montepulciano il 14 agosto 2000 al n. 609 reg. part., in rinnovazione della ipoteca iscritta a Montepulciano il 29 agosto 1980 al n. 745 reg. part., per la complessiva somma di lire centocinquemilioni (105.000.000) pari ad euro cinquantaquattromiladecentotrentasette virgola novantasette (54.227,97), in virtù dell'atto per notar Dino Caroti in data 27 agosto 1980, rep. n. 27637, a favore dell'ISTITUTO NAZIONALE DI CREDITO AGRARIO S.P.A., relativamente alla quale la parte venditrice dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che il relativo debito è già stato estinto; -----

5) atto di vincolo di inedificabilità trascritto a Montepulciano il 3 gennaio 1980 al n. 14 reg. part. a favore del Comune di Montepulciano. -----

La parte venditrice si obbliga, comunque, e la parte acquirente ne prende atto ed accetta, a cancellare le suindicate ipoteche pregiudizievole a proprie cure e spese entro il 31 agosto 2008, dovendosi ritenere adempita la suindicata obbligazione di cancellazione qualora entro il termine indicato gli istituti creditori adempiano a quanto prescritto dagli articoli 13, commi 8-sexies e seguenti, del D.L. 31 gennaio 2007 n. 7, convertito in Legge 2 aprile 2007 n. 40, al fine di ottenere la prevista c.d. "cancellazione d'ufficio". -----
ARTICOLO QUINTO - Gli immobili sopra descritti vengono venduti a corpo e nello stato di fatto in cui attualmente si tro-

vano con tutti gli inerenti diritti, ragioni ed azioni, accessioni e pertinenze, nonché servitù attive e passive di qualsiasi specie e con tutti i proporzionali diritti sulle parti ed impianti comuni. -----

ARTICOLO SESTO - Il possesso legale ed il materiale godimento degli immobili in oggetto vengono trasferiti da oggi dalla parte venditrice a favore della parte acquirente per tutti gli effetti utili ed onerosi. -----

ARTICOLO SESTIMO - La parte venditrice dichiara e garantisce che gli apprezzamenti di terreno innanzi descritti hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montepulciano in data 21 maggio 2007, che al presente atto si allega sotto la lettera "A", e che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale immobile. -----
La parte venditrice, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, dichiara sotto la propria personale responsabilità che la costruzione del fabbricato rurale, ormai totalmente diruto e di cui esiste soltanto il solo suolo di risulta, oggetto del presente atto risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. -----

ARTICOLO OTTAVO - I comparenti Tonini Luigi, Cugusi Antonio e Bonari Roberto rinunciano puramente e semplicemente e senza corrispettivo alcuno al diritto di prelazione agli stessi spettante in virtù della legislazione vigente. -----

ARTICOLO NONO - Le parti dispensano l'Autorità competente da iscrizioni d'ufficio per quest'atto le cui spese sono a loro carico come per legge. -----
La parte venditrice e la parte acquirente dichiarano che fra le stesse non sussiste alcun rapporto di parentela in linea retta o che sia considerato tale dall'imposta delle successioni e donazioni. -----

ARTICOLO DECIMO - Ai fini fiscali la parte acquirente dichiara di essere "coltivatore diretto" e di voler godere di tutte le agevolazioni di cui alle leggi 6 agosto 1954, n. 604, 2 giugno 1961, n. 454, 26 maggio 1965, n. 590, ed 8 novembre 1971, n. 1059. -----

Richiesto io Notario ho ricevuto il presente atto che ho letto, unitamente all'allegato, ai comparenti i quali da me interpellati lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà. -----
Scritto in parte di mio pugno ed in parte scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia in due fogli di carta per facciate cinque e parte della sesta fin qui, viene sottoscritto dai comparenti e da me Notario alle ore diciotto. -----

F.to Sciocco Gaetana -----
F.to Stefania Rubegni -----
F.to Tomini Luigi -----
F.to Cugusi Antonio -----
F.to Bonari Roberto -----
F.to Michele Iannucci Notario (impronta del sigillo) -----



ALLEGATO "A" ALL'ATTO DI REP. N. 280
COMUNE DI MONTEPULCIANO

AREA TECNICA - Servizio Urbanistica Edilizia Ambiente



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
IL FUNZIONARIO UFFICIO URBANISTICA

la richiesta presentata in data 27/04/2007 prot. 10554 dal sig. RUBEGNI STEFANIA
 lascio di certificazione Urbanistica dell'area sita nel territorio di questo Comune e contraddistinta al catasto al:

115	particella	37-41-42-279-287-282-24
114*	particella	51*****
***	particella	*****
***	particella	*****
***	particella	*****
***	particella	*****
***	particella	*****
***	particella	*****

e prescrizioni Urbanistiche riguardanti l'area interessata di cui al P.R.G. approvato con modifiche d'ufficio e
 zioni con D.G.R. n. 295 del 25/03/2002 pubblicato sul B.U.R.T. n. 16 del 17/04/2002
 a Delibera C.C n°40 del 18-04-2005

CERTIFICA

area della superficie di mq. 57.766 è censita al Catasto Terreni al:

115	particella	37-41-42-279-287-282-24
114*	particella	51*****
***	particella	*****
***	particella	*****
***	particella	*****
***	particella	*****
***	particella	*****

presa nella zona:

ZONA ZAS - Zone agricole specializzate SOGGETTA A VINCOLO PAESAGGISTICO (D.Lgs. 490/1999 - Titolo II)	0
ZONA VG - Sistemi vegetazionali emergenti SOGGETTA A VINCOLO PAESAGGISTICO (D.Lgs. 490/1999 - Titolo II)	0
	0
	0

Interventi edificatori sulla stessa soggetti a:

CONC. SING. L.R. 64/95 E SUCC. MOD. +CEI	0
INEDIFICABILITA'	0
	0
	0

LE, A SEGUITO DELL'ADOZIONE DEL PIANO STRUTTURALE (DELIB.C.C. N. 76/2006), LE ATTIVITA'
 URBANISTICO-EDILIZIE SONO SOTTOPOSTE A MISURE DI SALVAGUARDIA DI CUI ALL'ART. 67 DELLE
 LEGGI DEL PIANO STRUTTURALE (L.R. N.1/2005)

IL TECNICO COMUNALE
 MASSIMO DUCHINI

IL FUNZIONARIO UFFICIO URBANISTICA
 MASSIMO BERTONE

Montepulciano 21/05/2007



Ufficio Provinciale del Territorio di SIENA
Sezione Staccata di
MONTEPULCIANO

Data richiesta: 30/07/2007 N. pres. 13 Reg. gen. 4708 Reg. part. 2529
Nota presentata con modello unico

QUADRO A

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione : ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data : 26/07/2007
Pubblico Ufficiale : IANUCCI MICHELE
C.F. : NNC MEG 75H15 1809 X
Sede : MONTEPULCIANO
N. Rep.: 280/174
Cat. : 1
Prov. : SI

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

Specie dell'atto : ATTO TRA VIVI
Descrizione : COMPRAVENDITA
Codice : 112
Soggetto a voltura catastale : SI Differita: No
Foglio informativo per voltura automatica: -
Presenza di condizione : No Presenza di termini di efficacia dell'atto: No
Data di morte : - Successione testamentaria: No
Rinuncia o morte di un chiamato: No

ALTRI DATI

Formalità di riferimento Data: - Numero registro particolare: -
Quadro D : Presenza di parti libere relative al: quadro A: No quadro B: No quadro C: No
Richiedente: -
Indirizzo: -

LIQUIDAZIONE

Unità negoziali : 1 Imposta ipotecaria : €. -
Soggetti a favore : 1 Sanzioni amm.ve : €. -
Soggetti contro : 1 Imposta di Bollo : €. -
Liquidazione consensuale : e. 90,00
Tassa ipotecaria : e. 90,00
Totale generale : e. 90,00

ESSEGUITA LA FORMALITÀ. Importi versati ai sensi del D.LGS N.9/2000 e succ. mod.
ESATTI EURO: *novanta e zero centesimi*

IL CONSERVATORE

IL CONSERVATORE DELEGATO

MARCO VIVIANI GIANCARLO

TIMBERO A CALENDARIO



Chiedo lo scatto della Nota IANUCCI MICHELE
che in presente copia composta di 10 fogli originali, fogli
e controfirmati all'originale e sui fogli informativi sopra
menzionati dalle prescritte firme, nel 2007
si rilascia per uso pubblico 31 agosto 2007
Montepulciano,

M. Viviani



QUADRO B - IMMOBILI

Unità negoziale: 1 Progressivo Immobile: 1

Identificazione attuale:

Comune di MONTEPULCIANO Prov. SI

Cod. I9AU Catasto T Sez. - Fgl. 114 Part. 51 Sub. - Fondo: -
Nat. T Ettari: - Are: 19 Centiare:- M.quadri: - N.vani: - M.cubi: -

Indirizzo: LOCALITA AIOLA

Nr.- Sc.- Int.- Piano - Edif.- Lotto - Gruppo immobili graffati nr. -

Identificazione precedente: -

Unità negoziale: 1 Progressivo Immobile: 2

Identificazione attuale:

Comune di MONTEPULCIANO Prov. SI

Cod. I9AU Catasto T Sez. - Fgl. 115 Part. 24 Sub. - Fondo: -
Nat. T Ettari: - Are: 38 Centiare:40 M.quadri: - N.vani: - M.cubi: -

Indirizzo: LOCALITA AIOLA

Nr.- Sc.- Int.- Piano - Edif.- Lotto - Gruppo immobili graffati nr. -

Identificazione precedente: -

Unità negoziale: 1 Progressivo Immobile: 3

Identificazione attuale:

Comune di MONTEPULCIANO Prov. SI

Cod. I9AU Catasto T Sez. - Fgl. 115 Part. 279 Sub. - Fondo: -
Nat. T Ettari: - Are: 5 Centiare:18 M.quadri: - N.vani: - M.cubi: -

Indirizzo: LOCALITA AIOLA

Nr.- Sc.- Int.- Piano - Edif.- Lotto - Gruppo immobili graffati nr. -

Identificazione precedente: -

Unità negoziale: 1 Progressivo Immobile: 4

Identificazione attuale:

Comune di MONTEPULCIANO Prov. SI

Cod. I9AU Catasto T Sez. - Fgl. 115 Part. 282 Sub. - Fondo: -
Nat. T Ettari: 3 Are: 90 Centiare:48 M.quadri: - N.vani: - M.cubi: -

Indirizzo: LOCALITA AIOLA

Nr.- Sc.- Int.- Piano - Edif.- Lotto - Gruppo immobili graffati nr. -

Identificazione precedente: -

Unità negoziale: 1 Progressivo Immobile: 5

Identificazione attuale:

Comune di MONTEPULCIANO Prov. SI

Cod. I9AU Catasto T Sez. - Fgl. 115 Part. 287 Sub. - Fondo: -
Nat. T Ettari: - Are: 3 Centiare:5 M.quadri: - N.vani: - M.cubi: -

Indirizzo: LOCALITA AIOLA

Nr.- Sc.- Int.- Piano - Edif.- Lotto - Gruppo immobili graffati nr. -

Identificazione precedente: -

Unità negoziale: 1 Progressivo Immobile: 6

Identificazione attuale:

Comune di MONTEPULCIANO Prov. SI

Cod. I9AU Catasto T Sez. - Fgl. 115 Part. 37 Sub. - Fondo: -
Nat. T Ettari: - Are: 80 Centiare:55 M.quadri: - N.vani: - M.cubi: -

Indirizzo: LOCALITA AIOLA

Nr.- Sc.- Int.- Piano - Edif.- Lotto - Gruppo immobili graffati nr. -

Identificazione precedente: -

Unità negoziale: 1 Progressivo Immobile: 7

Identificazione attuale:

Comune di MONTEPULCIANO Prov. SI

Cod. I9AU Catasto T Sez. - Fgl. 115 Part. 41 Sub. - Fondo: -
Nat. T Ettari: - Are: 28 Centiare:- M.quadri: - N.vani: - M.cubi: -

Indirizzo: LOCALITA AIOLA

Nr.- Sc.- Int.- Piano - Edif.- Lotto - Gruppo immobili graffati nr. -

Tras. NNCMHL75H15I809X
Data richiesta: 30/07/2007

N. rep. 280/174
N.pres. 13

Prog. 1
Reg. gen. 4708

Vers. 2
Reg. part. 2529

Identificazione precedente: -

Unità negoziale: 1 Progressivo Immobile: 8

Identificazione attuale:

Comune di MONTEPULCIANO Prov. SI

Cod. I9AU Catasto T Sez. - Fgl. 115 Part. 42 Sub. - Fondo: -

Nat. T Ettari: - Are: 13 Centiare:- M.quadri: - N.vani: - M.cubi: -

Indirizzo: LOCALITA AIOLA

Nr.- Sc.- Int.- Piano - Edif.- Lotto - Gruppo immobili graffati nr. -

Identificazione precedente: -

Unità negoziale: 1 Progressivo Immobile: 9

Identificazione attuale:

Comune di MONTEPULCIANO Prov. SI

Cod. I9AU Catasto T Sez. - Fgl. 115 Part. 242 Sub. - Fondo: -

Nat. R Ettari: - Are: 7 Centiare:72 M.quadri: - N.vani: - M.cubi: -

Indirizzo: LOCALITA AIOLA

Nr.- Sc.- Int.- Piano - Edif.- Lotto - Gruppo immobili graffati nr. -

Identificazione precedente: -

QUADRO C - SOGGETTI

A FAVORE

Progressivo Soggetto: 1 Riga: 1

Cognome: RUBEGNI

Nome: STEFANIA

Sesso: Femmina

nata a TORRITA DI SIENA

Prov. SI

il 16/04/1973

Codice fiscale : RBG SFN 73D56 L303 K

Regime: Separazione di beni

Quota: 1/1 relativamente all' unità neg. 1 Codice: 1 Diritto: PROPRIETA'

CONTRO

Progressivo Soggetto: 1 Riga: 1

Cognome: SCIROCCO

Nome: GAETANA

Sesso: Femmina

nata a SVIZZERA

Prov. EE

il 16/01/1967

Codice fiscale : SCR GTN 67A56 Z133 D

Regime: -

Quota: 1/1 relativamente all' unità neg. 1 Codice: 1 Diritto: PROPRIETA'

QUADRO D

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare ovvero ai fini catastali

LA PRESENTE VENDITA E' IN ESECUZIONE DEL PRELIMINARE TRASCRITTO IL
20/03/2007 N.1024 R.P.T

IL RICHIEDENTE: IANNUCCI MICHELE



Iscrizione IAP L.R. 45/2007

Il soggetto RUBEGNI STEFANIA , Codice Fiscale RBGSFN73D56L303K risulta iscritto presso l'Albo IAP tenuto presso l'Anagrafe regionale delle aziende agricole con i seguenti dati:

Origine	DLGS.99/04 (provincia)
Rilascio	04/04/2007
Provvisorio (art. 4 L.R. 45/2007)	NO
Scadenza	
IAP di riferimento	STEFANIA RUBEGNI (RBGSFN73D56L303K)

Data 10/05/2012



AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO COMPETENTE
MONTEPULCIANO

**CERTIFICATO DI ATTRIBUZIONE DEL
NUMERO DI PARTITA IVA**

DATI RELATIVI AL SOGGETTO D'IMPOSTA

CODICE FISCALE

NUMERO PARTITA

TIPO SOGGETTO

01208690527

DITTA INDIVIDUALE

DENOMINAZIONE

AZ. AGR. L'AIOLA III DI RUBEGNI STEFANIA

COMUNE

MONTEPULCIANO

PROV.

SI

INDIRIZZO

VIA DI VOLTAIA NEL CORSO 31

TIPO ATTIVITA'

01135 - COLTURE MISTE VITICOLE, OLIVICOLE E FRUTTICOLE

DATI RELATIVI AL

TITOLARE

CODICE FISCALE

RBGSFN73D56L303K

COGNOME E NOME

RUBEGNI STEFANIA

AGENZIA DELLE ENTRATE

UFFICIO

MONTEPULCIANO

DATA ...27/03/2007...

IL FUNZIONARIO

TIMBRO
UFFICIO

AVVERTENZE

1. Il presente certificato è rilasciato dal competente ufficio provinciale IVA ai soggetti diversi dalle persone fisiche ed alle ditte individuali che iniziano un'attività rientrante nel campo di applicazione dell'IVA ovvero comunicano una variazione di dati relativa ad attività già esercitata
2. Ai soggetti già in possesso del codice fiscale con il presente certificato viene attribuito soltanto il numero di partita IVA.
3. In caso di smarrimento del presente certificato è possibile richiederne un duplicato presentando apposita domanda al competente ufficio
4. Il numero di partita IVA deve essere indicato nelle dichiarazioni annuali IVA, nelle deleghe al pagamento dell'IVA conferite alle aziende di credito, nonché in ogni altra comunicazione all'ufficio provinciale IVA.
5. Il numero di codice fiscale deve essere indicato, tra l'altro, nei seguenti atti:
 - a) fatture, relativamente all'emittente;
 - b) richieste di registrazione di atti pubblici e privati;
 - c) dichiarazioni dei redditi e relativi allegati;
 - d) dichiarazioni annuali IVA;
 - e) domanda per autorizzazioni, concessioni e licenze per l'esercizio di determinate attività;
 - f) domande per iscrizioni, variazioni e cancellazioni nei registri delle Camere di Commercio e negli Albi professionali.

"InfoCamere"

Camera di Commercio
SienaUFFICIO REGISTRO IMPRESE
P.zza G. Matteotti, 30, 53100 Siena SI8720404A
0003-000074
MIX-EU-(083)

Tar. Rid. - Posta Mas. Omol. - Dec. Del 12.05.06 - Aut Sma Del 15.09.06 Orno Dcoos1345

AZ. AGR. L'AIOLA III DI RUBEGNI STEFANIA
VIA DELL'AIOLA 3
53045 MONTEPULCIANO SI

COMUNICAZIONE DI AVVENUTA ISCRIZIONE E/O MODIFICA AL REGISTRO IMPRESE

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMPRESA

Codice fiscale e numero d'iscrizione: RBGSFN73D56L303K
 del Registro delle Imprese di SIENA
 data di iscrizione: 28/03/2007
 Iscritta con la qualifica di PICCOLO IMPRENDITORE (sez. speciale) il 28/03/2007
 COLTIVATORE DIRETTO
 Iscritta con il numero Repertorio Economico Amministrativo 129042
 Denominazione: AZ. AGR. L'AIOLA III DI RUBEGNI STEFANIA
 Forma giuridica: IMPRESA INDIVIDUALE
 Partita IVA: 01208690527

MODELLI ED ATTI DEPOSITATI

CCIAA	Data	Numero	Cod.	Descrizione modello/riquadri/atti
Int	Deposito	Protocollo	I2/02	RESIDENZA ANAGRAFICA DELL'IMPRENDITORE O SOGGETTO REA
	04/03/2008	0800003703	05	NUOVO INDIRIZZO DELLA SEDE

* fine visura *
(04/03/2008)

 Le ricordiamo che su [infoimprese.it](http://www.infoimprese.it) e' disponibile la vetrina promozionale dedicata alla sua impresa: e' semplice aprirla e non comporta alcun costo, si colleghi all'indirizzo internet <http://www.infoimprese.it/aim.jhtml> entri nella sezione "vetrina" ed inserisca la userid e la password, di seguito indicate
 USERID=SI129042
 PASSWORD=MVVDIISV
 Per informazioni: e-mail: redazione@infoimprese.it
www.infoimprese.it: il sito delle Camere di Commercio che offre accesso gratuito alle informazioni anagrafiche di tutte le imprese italiane.

"Info Camere"


**Camera di Commercio
Siena**

 UFFICIO REGISTRO IMPRESE
 P.zza G. Matteotti, 30, 53100 Siena SI

 77204X9A
 0002-000550
 FI-EU-(550)

Tar. Rid. - Posta Mas. Omol. - Dec. Del 12.05.06 - Aut Sma Del 15.09.06 Omo Decos1345

 AZ. AGR. L'AIOLA III DI RUBEGNI STEFANIA
 VIA DI VOLTAIA NEL CORSO 31
 53045 MONTEPULCIANO SI

COMUNICAZIONE DI AVVENUTA ISCRIZIONE E/O MODIFICA AL REGISTRO IMPRESE

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMPRESA

Codice fiscale e numero d'iscrizione: RBGSFN73D56L303K
 del Registro delle Imprese di SIENA
 data di iscrizione: 28/03/2007
 Iscritta con la qualifica di PICCOLO IMPRENDITORE (sez. speciale) il 28/03/2007
 COLTIVATORE DIRETTO
 Iscritta con il numero Repertorio Economico Amministrativo 129042
 Denominazione: AZ. AGR. L'AIOLA III DI RUBEGNI STEFANIA
 Forma giuridica: IMPRESA INDIVIDUALE
 Partita IVA: 01208690527

MODELLI ED ATTI DEPOSITATI

CCIAA	Data	Numero	Cod.	Descrizione modello/riquadri/atti
Int	Deposito	Protocollo	I1	ISCR. IMPR. INDIV. NEL RI - DENUNCIA INIZIO ATT. AL R.E.A.
	28/03/2007	0700004449		

 * fine visura *
 (15/05/2007)

Rep. n. 280

Racc. n. 174

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasette il giorno ventisei del mese di luglio

26 luglio 2007

in Montepulciano e nel mio studio sito alla Piazza Don Giovanni Minzoni n. 8;

Avanti a me **Avv. MICHELE IANNUCCI** Notaio per la residenza di Montepulciano iscritto nel ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Siena e Montepulciano.

Sono personalmente comparse le sig.re:

1) **Scirocco Gaetana** nata a Berna (Svizzera) il 16 gennaio 1967 e residente in Montepulciano alla via dell'Aiola n. 3, numero di codice fiscale SCR GTN 67A56 Z133D, che dichiara di essere legalmente separata;

2) **Rubegni Stefania** nata a Torrita di Siena il 16 aprile 1973 e residente in Montepulciano alla via di Voltaia nel Corso n. 31, numero di codice fiscale RBG SFN 73D56 L303K, che dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni;

3) **Tonini Luigi** nato a Pienza l'1 maggio 1925 e residente in Montepulciano alla via dell'Aiola n. 8, numero di codice fiscale TNN LGU 25E01 G602I, che dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale;

4) **Cugusi Antonio** nato a Fogni il 3 giugno 1950 e residente in Montepulciano alla via della Boccia n. 6, numero di codice fiscale CGS NTN 50H03 D665H, che dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale;

5) **Bonari Roberto** nato a San Quirico d'Orcia il 23 ottobre 1930 e residente in Montepulciano alla via di Pescaia n. 8, numero di codice fiscale BNR RRT 30R23 I135J, che dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale.

Dell'identità personale dei comparenti io Notaio sono certo.

SI PREMETTE

- che con atto autentificato nelle firme da me stesso notaio in data 15 marzo 2007, rep. n. 150, registrato a Montepulciano in data 20 marzo 2007 al n. 150 serie 2 e trascritto a Montepulciano in data 20 marzo 2007 al n. 1024 reg. part., la comparente Scirocco Gaetana prometteva di vendere alla comparente Rubegni Stefania, che prometteva di acquistare, gli appezzamenti di terreno di seguito descritti, stabilendo, inoltre, che l'atto definitivo di compravendita si sarebbe dovuto rogare entro il 30 luglio 2007;

- che, atteso quanto innanzi, con il presente atto le parti intendono addivenire alla stipulazione dell'atto definitivo di compravendita di cui innanzi.

Tanto sopra premesso, e costituendo la narrativa che precede parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparenti convengono quanto segue:

ARTICOLO PRIMO - La comparente **Scirocco Gaetana** vende alla comparente **Rubegni Stefania**, che acquista, i seguenti beni

REGISTRATO
A MONTEPULCIANO
IL 30 luglio 2007
SERIE 14 N. 280

TRASCritto
A MONTEPULCIANO
IL 30 luglio 2007
Reg. Com. 1708
Reg. Part. 2529



Immobili:

a) appezzamento di terreno sito nel comune di Montepulciano alla località Aiola, esteso are diciannove (00.19.00), confinante con fosso Ismale e con Cugusi Antonio per più lati; riportato nel Catasto Terreni al **folgio 114, particella 51**, pascolo cespuglioso, classe unica, per are 19.00, reddito dominicale euro 0,49, reddito agrario euro 0,29;

b) appezzamento di terreno sito nel comune di Montepulciano alla località Aiola, esteso ettari quattro are trentasette e centiare undici (04.37.11), confinante con restante proprietà della costituita Scirocco Gaetana, con Tonini Luigi e con proprietà Tavanti; riportato nel Catasto Terreni al **folgio 115, particella 24**, pascolo cespuglioso, classe unica, per are 38.40, reddito dominicale euro 0,99, reddito agrario euro 0,59; **folgio 115, particella 279**, seminativo, classe 3, per are 5.18, reddito dominicale euro 1,74, reddito agrario euro 1,47; **folgio 115, particella 282**, seminativo, classe 3, per ettari 3.90.48, reddito dominicale euro 131,08, reddito agrario euro 110,92; **folgio 115, particella 287**, seminativo, classe 3, per are 3.05, reddito dominicale euro 1,02, reddito agrario euro 0,87;

c) appezzamento di terreno, con entro un fabbricato rurale ormai totalmente diruto e di cui esiste soltanto il solo suolo di risulta, sito nel comune di Montepulciano alla località Aiola, esteso ettari uno are ventinove e centiare ventisette (01.29.27), confinante con restante proprietà della costituita Scirocco Gaetana, con Bonari Roberto e con Tonini Luigi; riportato nel Catasto Terreni al **folgio 115, particella 37**, seminativo, classe 3, per are 80.55, reddito dominicale euro 27,04, reddito agrario euro 22,88; **folgio 115, particella 41**, vigneto, classe 1, per are 28.00, reddito dominicale euro 36,15, reddito agrario euro 19,52; **folgio 115, particella 42**, frutteto, classe unica, per are 13.00, reddito dominicale euro 18,80, reddito agrario euro 10,07; **folgio 115, particella 242**, fabbricato rurale, per are 7.72.

ARTICOLO SECONDO - La comparante Scirocco Gaetana dichiara che i suindicati immobili le sono pervenuti:

- quanto alle sopradescritte **particella 51 del folgio 114 e particelle 24 e 282 del folgio 115**, in virtù dell'atto di compravendita per notar Emilio Vincenti in data 28 gennaio 1993 rep. n. 79092, registrato a Montepulciano in data 29 gennaio 1993 al n. 196 serie IV e trascritto a Montepulciano in data 4 febbraio 1993 al n. 343 reg. part.;

- quanto alle sopradescritte **particelle 279 e 287 del folgio 115**, in virtù dell'atto di permuta per notar Antonio Zorzi in data 3 maggio 2001, rep. n. 1810, registrato a Montepulciano in data 15 maggio 2001 al n. 785 serie IV e trascritto a Montepulciano in data 10 maggio 2001 al n. 1289 reg. part.;

- quanto alle sopradescritte **particelle 37, 41, 42 e 242 del folgio 115**, per la quota ideale pari ad 1/2, in virtù del-

l'atto di compravendita per notar Dino Caroti in data 28 giugno 1990 rep. n. 41450, registrato a Montepulciano in data 2 luglio 1990 al n. 1258 serie IV e trascritto a Montepulciano in data 2 luglio 1990 al n. 2045 reg. part., e per la restante quota ideale pari ad 1/2 in virtù dell'atto per notar Alessandro Ciarelli in data 22 febbraio 2007, rep. n. 103.331, registrato a Montepulciano in data 23 febbraio 2007 al n. 617 serie IV e trascritto a Montepulciano in data 27 febbraio 2007 al n. 793 reg. part..

ARTICOLO TERZO - Il prezzo della presente vendita è stato determinato nella complessiva somma di Euro centosessantamila (160.000,00).

Ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, consapevoli delle responsabilità penali a cui vanno incontro per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci nonché della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione, le parti dichiarano:

- che il pagamento del prezzo innanzi determinato è stato regolato nel modo seguente:

- quanto alla somma di euro tredicimilacentocinquanta (13.150,00), è stata versata precedentemente a quest'atto, a titolo di caparra confirmatoria, dalla parte acquirente alla parte venditrice, che ne rilascia quietanza, a mezzo dell'assegno circolare n. 4590138640-09 tratto all'ordine di Scirocco Gaetana emesso dalla Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Società Cooperativa;

- quanto alla somma di euro sessantaseimilaottocentocinquanta (66.850,00) viene qui versata dalla parte acquirente alla parte venditrice, che ne rilascia quietanza, a mezzo dell'assegno bancario non trasferibile n. 0403423254-00, tratto all'ordine di Scirocco Gaetana emesso sul conto corrente n. 91139 della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Società Cooperativa, filiale di Montepulciano via di Voltaia nel Corso;

- quanto alla restante somma di euro ottantamila (80.000,00) verrà versata, senza la maggiorazione di interessi, dalla parte acquirente alla parte venditrice entro il 31 agosto 2008 a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente intestato alla parte venditrice presso la Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Società Cooperativa. La parte venditrice comunicherà tempestivamente alla parte acquirente le coordinate bancarie nonché la eventuale variazione del conto corrente di corrispondenza su cui ricevere i predetti bonifici. Le parti espressamente convengono e danno atto che la documentazione bancaria costituirà prova dell'effettivo ed avvenuto pagamento;

- che per la cessione dell'immobile in oggetto non si sono avvalse dell'intermediazione di alcun mediatore.

ARTICOLO QUARTO - La parte venditrice garantisce la proprietà e la libera disponibilità degli immobili innanzi individuati



e dichiara che gli stessi non sono gravati da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni pregiudizievole, da privilegi anco fiscali e da diritti reali limitati spettanti a terzi ad eccezione di:

1) servitù di elettrodotto trascritta a Montepulciano in data 4 agosto 1993 al n. 1903 reg. part. a favore dell'Enel S.p.a.;
2) ipoteca giudiziale per la complessiva somma di euro sedici mila (16.000,00) iscritta a Montepulciano in data 21 dicembre 2002 al n. 1243 reg. part. in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Montepulciano in data 16 dicembre 2002 n. 773 a favore della Banca Antoniana Veneta S.p.a., relativamente alla quale la parte venditrice dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che il relativo debito è già stato estinto;

3) ipoteca in rinnovazione iscritta a Montepulciano in data 24 settembre 1987 al n. 858 reg. part., in rinnovazione della ipoteca iscritta a Montepulciano il 19 ottobre 1967 al n. 733 reg. part., per la complessiva somma di lire cinquemilioni-quatrocenotomila (5.400.000) pari ad euro duemilasettecentotantotto virgola ottantasette (2.788,87), in virtù dell'atto per notar Badini in data 29 settembre 1967, registrato a Firenze il 5 ottobre 1967 al n. 1368, a favore dell'IFCMT, relativamente alla quale la parte venditrice dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che il debito residuo è pari ad euro trentuno virgola sedici (31,16);

4) ipoteca in rinnovazione iscritta a Montepulciano il 14 agosto 2000 al n. 609 reg. part., in rinnovazione della ipoteca iscritta a Montepulciano il 29 agosto 1980 al n. 745 reg. part., per la complessiva somma di lire centocinquemilioni (105.000.000) pari ad euro cinquantatremiladecentotrentasette virgola novantasette (54.227,97), in virtù dell'atto per notar Dino Caroti in data 27 agosto 1980, rep. n. 27637, a favore dell'ISTITUTO NAZIONALE DI CREDITO AGRARIO S.P.A., relativamente alla quale la parte venditrice dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che il relativo debito è già stato estinto;

5) atto di vincolo di inedificabilità trascritto a Montepulciano il 3 gennaio 1980 al n. 14 reg. part. a favore del Comune di Montepulciano.

La parte venditrice si obbliga, comunque, e la parte acquirente ne prende atto ed accetta, a cancellare le suindicate ipoteche pregiudizievole a proprie cure e spese entro il 31 agosto 2008, dovendosi ritenere adempita la suindicata obbligazione di cancellazione qualora entro il termine indicato gli istituti creditori adempiano a quanto prescritto dagli articoli 13, commi 8-sexies e seguenti, del D.L. 31 gennaio 2007 n. 7, convertito in Legge 2 aprile 2007 n. 40, al fine di ottenere la prevista c.d. "cancellazione d'ufficio".

ARTICOLO QUINTO - Gli immobili sopra descritti vengono venduti a corpo e nello stato di fatto in cui attualmente si tro-

vano con tutti gli inerenti diritti, ragioni ed azioni, accessioni e pertinenze, nonché servitù attive e passive di qualsiasi specie e con tutti i proporzionali diritti sulle parti ed impianti comuni.

ARTICOLO SESTO - Il possesso legale ed il materiale godimento degli immobili in oggetto vengono trasferiti da oggi dalla parte venditrice a favore della parte acquirente per tutti gli effetti utili ed onerosi.

ARTICOLO SETTIMO - La parte venditrice dichiara e garantisce che gli apprezzamenti di terreno innanzi descritti hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montepulciano in data 21 maggio 2007, che al presente atto si allega sotto la lettera "A", e che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale immobile.

La parte venditrice, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, dichiara sotto la propria personale responsabilità che la costruzione del fabbricato rurale, ormai totalmente diruto e di cui esiste soltanto il solo suolo di risulta, oggetto del presente atto risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

ARTICOLO OTTAVO - I comparenti Tonini Luigi, Cugusi Antonio e Bonari Roberto rinunciano puramente e semplicemente e senza corrispettivo alcuno al diritto di prelazione agli stessi spettante in virtù della legislazione vigente.

ARTICOLO NONO - Le parti dispensano l'Autorità competente da iscrizioni d'ufficio per quest'atto le cui spese sono a loro carico come per legge.

La parte venditrice e la parte acquirente dichiarano che fra le stesse non sussiste alcun rapporto di parentela in linea retta o che sia considerato tale dall'imposta delle successioni e donazioni.

ARTICOLO DECIMO - Ai fini fiscali la parte acquirente dichiara di essere "coltivatore diretto" e di voler godere di tutte le agevolazioni di cui alle leggi 6 agosto 1954, n. 604, 2 giugno 1961, n. 454, 26 maggio 1965, n. 590, ed 8 novembre 1971, n. 1059.

Richiesto io Notario ho ricevuto il presente atto che ho letto, unitamente all'allegato, ai comparenti i quali da me interpellati lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà.

Scritto in parte di mio pugno ed in parte scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia in due fogli di carta per facciate cinque e parte della sesta fin qui, viene sottoscritto dai comparenti e da me Notario alle ore diciotto.

- F.to Sciorroco Gaetana
- F.to Stefania Rubegni
- F.to Tonini Luigi
- F.to Cugusi Antonio
- F.to Bonari Roberto
- F.to Michele Iannucci Notario (impronta del sigillo)



ALLEGATO "A" ALL'ATTO DI REP. N. 280
COMUNE DI MONTEPULCIANO

AREA TECNICA - Servizio Urbanistica Edilizia Ambiente

MARCA DA BOLLO
 Ministero dell'Economia
 e delle Finanze **€14,62**
 Agenzia QUATTORDICI/62
 Contratto
 00016808 00008562 WD10HDD1
 00007856 24/05/2007 11:27:37
 0001-00009 D865BD41DF2B5C9F
 IDENTIFICATIVO 01052414770530

0 1 05 241477 053 0



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
IL FUNZIONARIO UFFICIO URBANISTICA

la richiesta presentata in data 27/04/2007 prot. 10554 dal sig. RUBEGNI STEFANIA
 lascio di certificazione Urbanistica dell'area sita nel territorio di questo Comune e contraddistinta al catasto al:

115	particella	37-41-42-279-287-282-24
114*	particella	51*****
***	particella	*****
***	particella	*****
***	particella	*****
***	particella	*****
***	particella	*****
***	particella	*****

e prescrizioni Urbanistiche riguardanti l'area interessata di cui al P.R.G. approvato con modifiche d'ufficio e
 zioni con D.G.R. n. 295 del 25/03/2002 pubblicato sul B.U.R.T. n. 16 del 17/04/2002
 a Delibera C.C n°40 del 18-04-2005

CERTIFICA

area della superficie di mq. 57.766 è censita al Catasto Terreni al:

115	particella	37-41-42-279-287-282-24
114*	particella	51*****
***	particella	*****
***	particella	*****
***	particella	*****
***	particella	*****
***	particella	*****

presa nella zona:

ZONA ZAS - Zone agricole specializzate SOGGETTA A VINCOLO PAESAGGISTICO (D.Lgs. 490/1999 - Titolo II)	0
ZONA VG - Sistemi vegetazionali emergenti SOGGETTA A VINCOLO PAESAGGISTICO (D.Lgs. 490/1999 - Titolo II)	0
	0
	0

interventi edificatori sulla stessa soggetti a:

CONC. SING. L.R. 64/95 E SUCC. MOD. +CEI	0
INEDIFICABILITA'	0
	0
	0

E, A SEGUITO DELL'ADOZIONE DEL PIANO STRUTTURALE (DELIB.C.C. N. 76/2006), LE ATTIVITA'
 NISTICO-EDILIZIE SONO SOTTOPOSTE A MISURE DI SALVAGUARDIA DI CUI ALL'ART. 67 DELLE
 IE DEL PIANO STRUTTURALE (L.R. N.1/2005)

IL TECNICO COMUNALE
 MASSIMO DUCHINI

IL FUNZIONARIO UFFICIO URBANISTICA
 MASSIMO BERTONE

Montepulciano 21/05/2007



Chiedo la restituzione della somma di Lire 90,00 e l'originale del foglio catastale n. 112 e contro la presente copia composta di 1 foglio intestato 1999 e uniti dalle prescritte firme, nel 1999 foglio n. 31 aprile 2001. Montepulciano, 31 aprile 2001.

M. Spence

N. Rep. 280/174 Prog. 1 Vers. 2

AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE
NOTA DI TRASCRIZIONE

Ufficio Provinciale del Territorio di SIENA
Sezione Seccata di MONTIPECIANO

Data richiesta: 30/07/2007 N. pres. 13 Reg. gen. 4708 Reg. part. 2529
Nota presentata con modello unico

QUADRO A

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione : ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data : 26/07/2007
Pubblico Ufficiale : ZANUCCI MICHELE
C.F. : NCC MEG 75H15 1809 X
Sede : MONTIPECIANO
N. Rep.: 280/174
Cat. : 1
Prov. : SI

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

Specie dell'atto : ATTO TRA VIVI
Descrizione : COMPRAVENDITA
Codice : 112
Soggetto a voltura catastale : SI Differita: No
Foglio informativo per voltura automatica : -
Presenza di condizione : No Presenza di termini di efficacia dell'atto: No
Data di morte : - Successione testamentaria: No
Rinuncia o morte di un chiamato: No

ALTRI DATI

Formalità di riferimento Data: - Numero registro particolare: -
Quadro D : Presenza di parti libere relative al: quadro A: No quadro B: No quadro C: No
Richiedente: -
Indirizzo: -

LIQUIDAZIONE

Unità negoziali : 1 Imposta ipotecaria : E. -
Soggetti a favore : 1 Sanzioni amm.ve : E. -
Soggetti contro : 1 Imposta di Bollo : E. -
Liquidazione consuetuale : E. 90,00
Totale generale : E. 90,00

ESEGUITA LA FORMALITÀ. Importi versati ai sensi del D.LGS N. 9/2000 e succ. mod.
ESATTI EURO: novanta e zero centesimi*

IL CONSERVATORE
IL CONSERVATORE BELENO
MARCO DI GIANCARRO
TIMBRO A CALENDARIO



QUADRO B - IMMOBILI

Unità negoziale: 1 Progressivo Immobile: 1

Identificazione attuale:

Comune di MONTEPULCIANO Prov. SI

Cod. I9AU Catasto T Sez. - Fgl. 114 Part. 51 Sub. - Fondo: -
Nat. T Ettari: - Are: 19 Centiare:- M.quadri: - N.vani: - M.cubi: -

Indirizzo: LOCALITA AIOLA

Nr.- Sc.- Int.- Piano - Edif.- Lotto - Gruppo immobili graffati nr. -

Identificazione precedente: -

Unità negoziale: 1 Progressivo Immobile: 2

Identificazione attuale:

Comune di MONTEPULCIANO Prov. SI

Cod. I9AU Catasto T Sez. - Fgl. 115 Part. 24 Sub. - Fondo: -
Nat. T Ettari: - Are: 38 Centiare:40 M.quadri: - N.vani: - M.cubi: -

Indirizzo: LOCALITA AIOLA

Nr.- Sc.- Int.- Piano - Edif.- Lotto - Gruppo immobili graffati nr. -

Identificazione precedente: -

Unità negoziale: 1 Progressivo Immobile: 3

Identificazione attuale:

Comune di MONTEPULCIANO Prov. SI

Cod. I9AU Catasto T Sez. - Fgl. 115 Part. 279 Sub. - Fondo: -
Nat. T Ettari: - Are: 5 Centiare:18 M.quadri: - N.vani: - M.cubi: -

Indirizzo: LOCALITA AIOLA

Nr.- Sc.- Int.- Piano - Edif.- Lotto - Gruppo immobili graffati nr. -

Identificazione precedente: -

Unità negoziale: 1 Progressivo Immobile: 4

Identificazione attuale:

Comune di MONTEPULCIANO Prov. SI

Cod. I9AU Catasto T Sez. - Fgl. 115 Part. 282 Sub. - Fondo: -
Nat. T Ettari: 3 Are: 90 Centiare:48 M.quadri: - N.vani: - M.cubi: -

Indirizzo: LOCALITA AIOLA

Nr.- Sc.- Int.- Piano - Edif.- Lotto - Gruppo immobili graffati nr. -

Identificazione precedente: -

Unità negoziale: 1 Progressivo Immobile: 5

Identificazione attuale:

Comune di MONTEPULCIANO Prov. SI

Cod. I9AU Catasto T Sez. - Fgl. 115 Part. 287 Sub. - Fondo: -
Nat. T Ettari: - Are: 3 Centiare:5 M.quadri: - N.vani: - M.cubi: -

Indirizzo: LOCALITA AIOLA

Nr.- Sc.- Int.- Piano - Edif.- Lotto - Gruppo immobili graffati nr. -

Identificazione precedente: -

Unità negoziale: 1 Progressivo Immobile: 6

Identificazione attuale:

Comune di MONTEPULCIANO Prov. SI

Cod. I9AU Catasto T Sez. - Fgl. 115 Part. 37 Sub. - Fondo: -
Nat. T Ettari: - Are: 80 Centiare:55 M.quadri: - N.vani: - M.cubi: -

Indirizzo: LOCALITA AIOLA

Nr.- Sc.- Int.- Piano - Edif.- Lotto - Gruppo immobili graffati nr. -

Identificazione precedente: -

Unità negoziale: 1 Progressivo Immobile: 7

Identificazione attuale:

Comune di MONTEPULCIANO Prov. SI

Cod. I9AU Catasto T Sez. - Fgl. 115 Part. 41 Sub. - Fondo: -
Nat. T Ettari: - Are: 28 Centiare:- M.quadri: - N.vani: - M.cubi: -

Indirizzo: LOCALITA AIOLA

Nr.- Sc.- Int.- Piano - Edif.- Lotto - Gruppo immobili graffati nr. -

Tras. NNCMHL75H15I809X
Data richiesta: 30/07/2007

N. rep. 280/174
N.pres. 13

Prog. 1
Reg. gen. 4708

Vers. 2
Reg. part. 2529

Identificazione precedente: -

Unità negoziale: 1 Progressivo Immobile: 8

Identificazione attuale:

Comune di MONTEPULCIANO Prov. SI

Cod. I9AU Catasto T Sez. - Fgl. 115 Part. 42 Sub. - Fondo: -

Nat. T Ettari: - Are: 13 Centiare:- M.quadri: - N.vani: - M.cubi: -

Indirizzo: LOCALITA AIOLA

Nr.- Sc.- Int.- Piano - Edif.- Lotto - Gruppo immobili graffati nr. -

Identificazione precedente: -

Unità negoziale: 1 Progressivo Immobile: 9

Identificazione attuale:

Comune di MONTEPULCIANO Prov. SI

Cod. I9AU Catasto T Sez. - Fgl. 115 Part. 242 Sub. - Fondo: -

Nat. R Ettari: - Are: 7 Centiare:72 M.quadri: - N.vani: - M.cubi: -

Indirizzo: LOCALITA AIOLA

Nr.- Sc.- Int.- Piano - Edif.- Lotto - Gruppo immobili graffati nr. -

Identificazione precedente: -

QUADRO C - SOGGETTI

A FAVORE

Progressivo Soggetto: 1 Riga: 1

Cognome: RUBEGNI

Nome: STEFANIA

Sesso: Femmina

nata a TORRITA DI SIENA

Prov. SI

il 16/04/1973

Codice fiscale : RBG SFN 73D56 L303 K

Regime: Separazione di beni

Quota: 1/1 relativamente all' unità neg. 1 Codice: 1 Diritto: PROPRIETA'

CONTRO

Progressivo Soggetto: 1 Riga: 1

Cognome: SCIROCCO

Nome: GAETANA

Sesso: Femmina

nata a SVIZZERA

Prov. EE

il 16/01/1967

Codice fiscale : SCR GTN 67A56 Z133 D

Regime: -

Quota: 1/1 relativamente all' unità neg. 1 Codice: 1 Diritto: PROPRIETA'



QUADRO D

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare ovvero ai fini catastali

LA PRESENTE VENDITA E' IN ESECUZIONE DEL PRELIMINARE TRASCRITTO IL
20/03/2007 N.1024 R.P.T

IL RICHIEDENTE: IANNUCCI MICHELE



Cognome <u>RUBEgni</u> Nome <u>STEFANIA</u> nato il <u>16-04-1973</u> (atto n. <u>23</u> p. <u>1</u> s. <u>A</u>) a <u>TORRITA DI SIENA (SI)</u> Cittadinanza <u>ITALIANA</u> Residenza <u>MONTEPULCIANO (SI)</u> Via <u>DELL'AIOLA N.2</u> Stato civile <u>CONIUGATA</u> Professione <u>IMPIEGATA</u>		 Firma del titolare <u>Stefania Rubegni</u> MONTEPULCIANO il <u>26-01-2013</u> Impresa del dico indice sinistro <u>Rubegni Stefania</u> 
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI Statura <u>172</u> Capelli <u>ROSSO FINE</u> Occhi <u>AZZURRI</u> Segni particolari		

Cognome MOMICCHIOLI
 Nome ANGELO
 nato il 28-06-1970
 (atto n. 32 P. 1 S. A.)
 a SARTEANO (SI)
 Cittadinanza ITALIANA
 Residenza MONTEPULCIANO (SI)
 Via DELL'AVOLA N. 3
 Stato civile CONIUGATO
 Professione MEDICO DENTISTA
 CONNOTAZIONE CONTRASSEGNI SALIENTI
 Statura 178
 Capelli castani
 Occhi castani
 Segni particolari



Firma del titolare *Angelo Momicchioli*
 MONTEPULCIANO 12-11-2021
 Impronta del dito indice sinistro
 SINDACO



Scadenza 12-11-2021

AR 6274414

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI
 MONTEPULCIANO

CARTA D'IDENTITA'
 N° AR 6274414

DI
 MOMICCHIOLI
 ANGELO

Cognome **PROTASI**
 Nome **LUCA**
 nato il **25-01-1979**
 (atto n. **26** P **1** S **A**)
 a **CHIUSI (SI)**
 Cittadinanza **ITALIANA**
 Residenza **MONTEPULCIANO (SI)**
 Via **DELL'ACQUAPUZZOLA N.2**
 Stato civile
 Professione **GEOMETRA**

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura **1.82**
 Capelli **CASTANI**
 Occhi **VERDI**
 Segni particolari **NESSUNO**



Firma del titolare *Luca Protasi*
MONTEPULCIANO **09-09-2014**

Impronta del dito indice sinistro

Luca Protasi
 IL SINDACO



Scadenza **25-01-2025**



AU 9139502



REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI
MONTEPULCIANO

CARTA D'IDENTITA
 N° **AU 9139502**

DI
PROTASI
LUCA