



DO^{TE}. PIETRO RONDANO
NOTAIO

ATTO

Vendita

REPERTORIO N.

2513/543

DATA

30-11-2006

PARTI

Ferrarotti Bruno e Ferrarotti Franco

A

E.ON Italia Produzione SPA

Repertorio n. 2.513

Raccolta n. 543

REPUBBLICA ITALIANA
VENDITA

(30 novembre 2004)

L'anno duemilaquattro, il giorno trenta del mese di novembre in Trino, nel mio studio al piano primo della casa in Corso Italia numero 94.

Avanti a me dottor Pietro Rondano, notaio in Trino ed iscritto al Collegio notarile dei distretti riuniti di Novara, Vercelli e Casale Monferrato, senza l'assistenza dei testimoni per espressa e concorde rinuncia fattane dai comparenti con il mio consenso, sono presenti:

- **FERRAROTTI Bruno** nato a Livorno Ferraris il 8 agosto 1947, residente a Fontanetto Po in Tenuta Scavarda n. 3/b, agricoltore, codice fiscale: FRR BRN 47M08 E626T;

- **FERRAROTTI Franco Luigi** nato a Livorno Ferraris il 3 gennaio 1951, residente a Fontanetto Po in Tenuta Scavarda n. 3/b, agricoltore, codice fiscale: FRR FNC 51A03 E626T;

- **ALIPPI Luca Giovanni**, nato a Milano il 29 maggio 1963, domiciliato in Milano, piazza della Repubblica n. 22, dirigente, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di amministratore delegato della società:

"**E.ON ITALIA PRODUZIONE S.P.A.**", con sede legale in Milano, piazza della Repubblica n. 22, capitale sociale euro [REDACTED] ([REDACTED]), interamente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano al numero di iscrizione e codice fiscale 03360260966, REA numero 1670500, a quanto infra autorizzato con verbale del consiglio di amministrazione in data 27 settembre 2004.

Detti comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto in forza del quale convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1

I signori FERRAROTTI Bruno e FERRAROTTI Franco Luigi vendono in piena proprietà alla società E.ON ITALIA PRODUZIONE S.P.A. che accetta ed acquista appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di metri quadrati 31.430 (trentunomilaquattrocentotrenta) sito in Fontanetto Po.

Detto terreno risulta censito nel C.T. come segue:

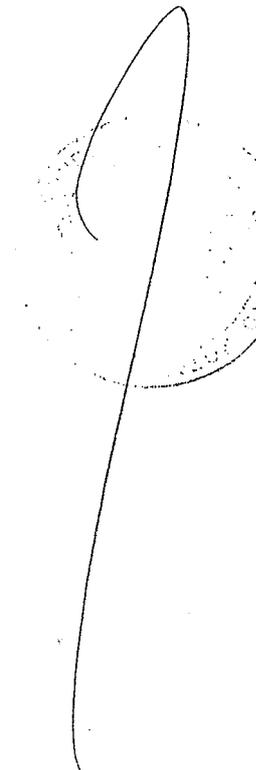
Foglio 1, numero 2 seminativo irriguo, cl. 2 ettari 3, are 14, centiare 30, RD. euro [REDACTED] ([REDACTED]), RA. euro [REDACTED] ([REDACTED]), confinante con: strada provinciale Trino-Livorno Ferraris e cavo Magrelli a più lati.

Quanto venduto è pervenuto a parte venditrice in virtù di atto a rogito notaio Giulio Bologna di Santhià in data 13 ottobre 1975 repertorio numero 35411, registrato a Santhià il 29 ottobre 1975 al numero 1113 vol. 159 e trascritto a Vercelli il 31 ottobre 1975 ai numeri 5894/5042.

Articolo 2

Il prezzo è stato convenuto in complessivi euro [REDACTED] ([REDACTED]) somma che la parte venditrice dichiara di aver ricevuto prima d'ora della parte

Registrato a Vercelli
il 13 dicembre 2004
al n. 2938 Serie 1T
con Euro 56.963,00



acquirente, alla quale rilascia quietanza di saldo con rinuncia all'ipoteca legale comunque nascente dal presente atto.

Articolo 3

La parte acquirente, da oggi proprietaria di quanto in oggetto, ne viene immessa in possesso e godimento a partire da oggi per tutti gli effetti utili ed onerosi.

Articolo 4

La presente vendita segue a corpo e non a misura, con tutte le ragioni, azioni, diritti e servitù di ogni genere inerenti a quanto venduto, che viene trasferito alla parte acquirente libero da vincoli, pesi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli come la parte venditrice espressamente dichiara e garantisce, ad eccezione di quanto segue:

- ipoteca iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Vercelli in data 17 maggio 1980 ai numeri 3123/258 rinnovata in data 7 aprile 2000 ai numero 2945/390, in corso di cancellazione a seguito di atto autenticato nella firma da me notaio in data 26 novembre 2004 repertorio numero 2494, non ancora registrato ma in tempo utile;
- servitù di gasdotto a favore della SNAM S.p.A., trascritta all'Ufficio del Territorio di Vercelli in data 2 novembre 1991 ai numeri 7840/5730.

Le parti escludono espressamente il sorgere di ogni e qualsiasi servitù per destinazione del padre di famiglia sia a favore che a carico del terreno oggetto del presente atto.

Parte acquirente, a mezzo di chi sopra, si obbliga a non costruire sulla restante proprietà di parte venditrice alcun elettrodotto ad alta tensione in uscita dalla centrale elettrica di prossima costruzione sul terreno oggetto del presente atto. Parte acquirente promette, volendo con ciò promettere il fatto del terzo ai sensi dell'articolo 1381 c.c., che la suddetta obbligazione verrà assunta da qualunque soggetto che dovesse subentrarle nel progetto di costruzione della centrale.

Articolo 5

La parte venditrice garantisce altresì che su quanto venduto gravano soltanto le normali imposte vigenti e non vi sono privilegi fiscali.

Articolo 6

Garantisce la parte venditrice che quanto venduto è libero da diritti di prelazione di terzi ai sensi della legislazione speciale agraria vigente.

Articolo 7

Ai fini di cui all'art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380, FERRAROTTI Bruno e FERRAROTTI Franco Luigi dichiarano che il terreno in oggetto ha la destinazione urbanistica attestata dal certificato rilasciato dal Responsabile del Servizio del Comune di Fontanetto Po in data 20 novembre 2004; dichiarano inoltre che non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici e che non risulta trascritta nei Registri Immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata; detto certificato, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Articolo 8

Ai sensi della legge 19 maggio 1975 numero 151, FERRAROTTI Bruno e FERRAROTTI Franco Luigi dichiarano di

essere entrambi coniugati in regime di separazione dei beni.

I comparenti mi dispensano dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne esatta conoscenza.

Quest'atto scritto a macchina e a mano, parte da me, parte da persona di mia fiducia, ho letto io Notaio ai comparenti che l'approvano.

Occupa in un foglio dattiloscritto su due pagine per cinquanta righe e per cinque righe della terza e per la parte scritta a mano sin qui della terza.

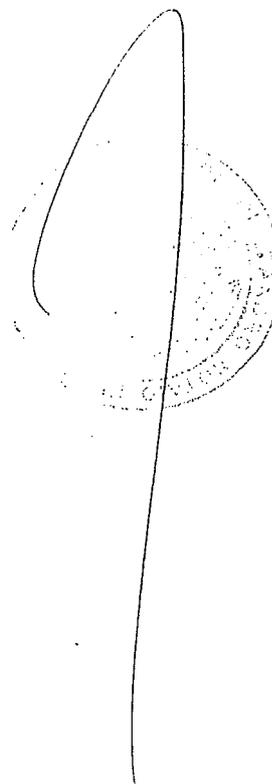
All'originale firmato:

Ferrarotti Bruno

Ferrarotti Franco Luigi

Luca Giovanni Alippi

Pietro Rondano Notaio





COMUNE DI FONTANETTO PO

Piazza Garibaldi 5 Cap 13.040 Tel 0161/84.01.14 CF 0034734002

Ufficio Edilizia Privata - Urbanistica



Prot. n. 5223 /2004/R

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.)

(Art. 30 comma 2 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.)

IL RESPONSABILE EDILIZIA PRIVATA-URBANISTICA

VISTA la richiesta presentata, in data 06/11/2004 al prot. n. 5223, dal Signor FERRAROTTI Franco, nato a Livorno Ferraris il 03/01/1951, residente in Fontanetto Po Cascina Scavarda, intesa ad ottenere certificato di destinazione urbanistica, ad uso atto notarile, degli immobili sottodescritti;

VISTO l'art. 30 comma 2° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.;

VISTA la cartografia in dotazione presso questo Ufficio Tecnico;

VISTI:

- il P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 33/41626 del 12/12/1994 pubblicato sul B.U.R. n. 3 in data 18/01/1995 entrato in vigore in data 18/01/1995, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 56 e s.m.;
- la Variante specifica approvata con deliberazione C.C. n. 12 del 30/05/1997;
- la Variante parziale approvata con deliberazione C.C. n. 23 del 26/06/1998;
- la Variante parziale approvata con D.C.C. n. 9 del 28/02/2000;
- la Variante parziale approvata con D.C.C. n. 1 del 12/03/2001;
- la Variante parziale approvata D.C.C. n. 11 del 09/06/2004, esecutiva il 02/07/2004;

VISTO il Regolamento edilizio approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 11 del 28/06/2003;

VISTA la deliberazione G.C. 57 del 26/06/2004, con la quale il sottoscritto è stato incaricato per l'espletamento delle attività di edilizia privata ed urbanistica del Comune di Fontanetto Po;

VISTO il Decreto Sindacale n. 68 del 16/07/2004, con cui è stato designato il sottoscritto tecnico quale responsabile del servizio tecnico comunale edilizia privata e urbanistica ;

RILEVATA, pertanto, la propria competenza;

CERTIFICA

che i seguenti immobili distinti al Catasto Terreni risultano nello Strumento Urbanistico Vigente classificati come segue:

FOGLIO	MAPPALE	DESTINAZIONE P.R.G. VIGENTE
1	2	Area agricola normale (art. 20-B) e rientra parte in fasce di rispetto stradale (art. 11)

ESTRATTO DALLE NORME TECNICHE DEL PRGC VIGENTE

ART. 20-B AN Area agricola normale

CARATTERISTICHE Sono le aree situate in tutto il territorio comunale, soprattutto al di
DELL'AREA E fuori della circonvallazione, utilizzate per colture agricole senza
OBIETTIVI DI PIANO particolari limitazioni.

Obiettivo del P.R.G. è la migliore utilizzazione agricola dei suoli, la salvaguardia delle caratteristiche ambientali e delle risorse naturali ed il recupero del patrimonio edilizio agricolo esistente.

DESTINAZIONI	Principali : A (1)
D'USO	Secondarie R(2)
TIPI DI INTERVENTO	M.O.; M.S.; R.C.; R. E.; D.; A. S.; N. C.
INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	La Df per le abitazioni rurali è stabilita dal comma 12 dell'art. 12 della L.R. N. 56/77 e s.m.i.
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	- intervento diretto

PRESCRIZIONI PARTICOLARI Il Piano individua le aree sulle quali insistono le aziende agricole. Su tali aree devono prioritariamente essere realizzati gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione fino al raggiungimento di un rapporto di copertura (Rc) di 1/3. Vanno comunque salvaguardate le caratteristiche morfologiche ed architettoniche degli insediamenti storici per i quali devono essere privilegiati gli interventi di restauro conservativo.

Entro una fascia di 200 mt. dai fabbricati storici, ogni intervento di trasformazione edilizia, anche se riferito esclusivamente a volumi tecnici relativi alla conduzione dei fondi, dovrà essere verificato in relazione al rispetto dei caratteri ambientali determinati dalle preesistenze in oggetto la commissione edilizia è tenuta ad esprimersi specificatamente in merito all'ammissibilità del progetto in relazione ai suddetti requisiti.

Per gli immobili in oggetto è consentita esclusivamente una destinazione congruente al carattere agricolo del contesto.

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 1.000 mc.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di Concessione, senza che costituiscano variante al P.R.G.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche se non contigui, entro la distanza dal centro aziendale di km. 10.

Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, ai sensi dei commi precedenti, deve risultare da apposito atto di vincolo trascritto nei registri della proprietà immobiliare.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non edificando" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Le attività zootecniche esistenti e di nuovo impianto sono sottoposte a parere preventivo ed a periodici controlli da parte dell'Autorità sanitaria finalizzati, in particolare, all'accertamento del grado di funzionamento degli impianti di depurazione e smaltimento, con speciale attenzione alle porcilaie. Le fasce di rispetto attorno alle porcilaie esistenti sono determinate in mt. 150.

All'interno di queste fasce deve essere realizzata una piantumazione fitta e di alto fusto con una larghezza non inferiore a mt. 35 e mt. 60 per le parti sottovovente, con qualità dell'essenza concordata con l'Amministrazione Comunale. La realizzazione della fascia piantumata attorno alle porcilaie è condizione per il rilascio della concessione anche per interventi edilizi di altro tipo (restauri, ristrutturazioni, ampliamenti ...)

Nelle aree comprese nella fascia di rispetto delle porcilaie non è consentita alcuna realizzazione di edifici residenziali anche di tipo rurale, salvo quello del conduttore.

L'impianto di nuove porcilaie, che comunque presuppone attività di carattere non industriale, potrà essere localizzato esclusivamente nell'ambito delle fasce di rispetto di quelle preesistenti adeguandone l'estensione, ed alle seguenti condizioni:

- che non esistano residenze rurali, ad eccezione di quelle del conduttore, per un raggio di mt. 150;
- che distino non meno di mt. 250 dal limite delle aree urbane, e cioè delle aree assoggettate alla trasformazione urbanistica ed edilizia del presente P.R.G. a destinazione residenziale, produttiva, commerciale.

Dette limitazioni e vincoli vengono attuati e richiesti per aziende zootecniche che superino i 25 suini.

Vengono stabilite fasce di rispetto di mt. 100 anche per aziende zootecniche con allevamenti superiori alle seguenti dimensioni:

- allevamenti di bovini sanati all'ingrosso con oltre 50 capi
- allevamenti di vacche da latte con oltre 25 capi
- allevamenti di ovini con oltre 500 capi

Per aziende zootecniche con allevamenti d'altro tipo, il Sindaco ha la facoltà di richiedere fasce di rispetto o altre prescrizioni in relazione alla natura e dimensione dell'allevamento stesso.

(1) E' ammessa anche l'attività agrituristica nei limiti e nelle caratteristiche previsti dagli art. 2, 3, 4, 5 della L.R. N. 50 del 17/08/1989.

(2) a) la residenza per i diretti coltivatori delle terre se inserite all'interno di una azienda agricola;

b) la residenza, esclusivamente riferita agli immobili esistenti con tale specifica destinazione, nel caso in cui venga cessare o sia cessata l'attività agricola.

In t
esis
Rist
Art
A p
una
ever
144
Tut
Nel
11 l
Le f
13°
In c
10°
Il f
All
Est
Foi

In tale caso è ammesso il tipo di intervento R.E. e A.S. con un aumento della S.U. una tantum pari al 20% di quella esistente. L'intervento del 20% ammesso non è sommabile a quello ammesso all'ultimo comma della definizione di Ristrutturazione di tipo "RE B" di cui all'art. 10 delle presenti norme.

Art. 11 FASCE DI RISPETTO DELLE STRADE E DELLE FERROVIE

A protezione dei nastri e degli incroci stradali, attrezzati e non, all'esterno dei centri edificati, deve essere osservata una adeguata fascia di rispetto che garantisca la visibilità, gli ampliamenti delle corsie e l'inserimento di ulteriori eventuali allacciamenti, non inferiore ai valori definiti all'art. 27, 1°, 2°, 3° comma della L.R. 56/77, nel D.M. 1444/68 e dal D.P.R. n. 147 del 26 aprile 1993.

Tutte le fasce di rispetto sono indicate e segnalate graficamente nelle tavole di Piano P2, P3a, P3b.

Nella fasce di rispetto delle ferrovie previste dal Piano regolatore, fermi restando i divieti di cui al D.P.R. N. 753 del 11 luglio 1980, non sono ammesse nuove costruzioni.

Le fasce di rispetto della viabilità urbana ed extraurbana possono essere utilizzate per le destinazioni di cui al 3° ed al 13° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.

In dette fasce sono altresì consentiti gli interventi previsti al 12° e 13° comma e sono applicabili le norme di cui al 10° comma dello stesso articolo.

Il presente certificato viene rilasciato in carta Legale per gli usi consentiti dalla legge.

Allegati:

Estratto planimetria P.R.G.

Fontanetto Po, lì 20/11/04



Il Responsabile Edilizia Privata-Urbanistica
geom. Alfredo DI CAPUA



in copia con una affettuosa lettera composta
di 5 fogli indirizzata a Tino
il 29 D.I.C. 2004
delente e sottoscritte proprio ricorrendo,
ad uso

PARTE

