

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

Dott. Attilio Burti

ELABORATO PERITALE

Esecuzione Immobiliare

Buttapietra (Vr) – via Bovolino n. 2

**Procedimento
n. 232/2022**

[REDACTED]

Custode:
Avv. Massimo Adami



CONSULENTE TECNICO
Ingegnere Nicodemo Antonio Baffa

Verona aprile 2023



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

Giudice dell'Esecuzione: *Dott. Attilio Burti*

Relazione tecnica

Esecuzione Immobiliare **N. 232/2022**

Creditore: [REDACTED]
Esecutato: [REDACTED]
Intervenuto: [REDACTED]
Custode: Avv. Massimo Adami



CONSULENTE TECNICO
Ingegnere Nicodemo Antonio Baffa

Verona aprile 2023



INDICE

1) Individuazione dei beni oggetto di pignoramento.....	Pag. 4
2) Predisposizione dei singoli lotti.....	Pag. 6
3) Lotto unico.....	Pag. 7
3.1) Identificazione catastale e confini.....	Pag. 7
3.2) Breve descrizione complessiva dei beni	Pag. 9
3.3) Situazione di possesso e diritti reali.....	Pag. 21
3.4) Regime patrimoniale del debitore	Pag. 25
3.5) Vincoli ed oneri giuridici.....	Pag. 26
3.6) Informazioni per l'acquirente – spese condominiali	Pag. 40
3.7) Passaggi di proprietà nel ventennio	Pag. 41
3.8) Situazione urbanistica – conformità o abusi.....	Pag. 41
3.9) Descrizione analitica	Pag. 55
3.10) Eventuali dotazioni condominiali.....	Pag. 57
3.11) Criteri di stima	Pag. 57
3.12) Valutazione	Pag. 58
4) Divisibilità dei beni in relazione alle quote pignorate.....	Pag. 59
5) Riepilogo lotto unico.....	Pag. 60
6) Sintesi descrittiva.....	Pag. 61



Ill.mo Signor Giudice all'Esecuzione,
il sottoscritto **Ingegnere Nicodemo Antonio Baffa**, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con provvedimento di V.S. all'udienza del giorno 29/11/2022, avendo prestato il giuramento di rito, redige la presente

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

in risposta al quesito secondo gli accertamenti previsti dall'art. 173 bis dip. Att. c.p.c. di identificare, controllare e stimare i beni colpiti dalla procedura in oggetto, acquisendo e verificando l'opportuna documentazione.

1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Con verbale di pignoramento notificato il 05/08/2022 venivano colpiti i seguenti beni così identificati:

- Catasto Fabbricati Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 355 sub. 1;
- Catasto Fabbricati Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 355 sub. 2;
- Catasto Terreni Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 355;
- Catasto Fabbricati Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 346;
- Catasto Terreni Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 346;
- Catasto Fabbricati Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 366;
- Catasto Terreni Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 57;
- Catasto Terreni Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 61;
- Catasto Terreni Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 65;



E.I. 232/2022

- Catasto Terreni Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 66;
- Catasto Terreni Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 366;

Per la quota di 1/1 della proprietà.

- Catasto Terreni Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 54;
- Catasto Terreni Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 301;
- Catasto Terreni Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 302;
- Catasto Terreni Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 55;

Per la quota di ¼ della proprietà.

I beni risultano pignorati al seguente soggetto esecutato:

- [REDACTED]

Preso atto della dichiarazione di rinuncia parziale agli atti di esecuzione da parte del creditore procedente depositata il 29/11/2022 il Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari, Dott. Attilio Burti, ha dichiarato l'estinzione parziale della procedura esecutiva ordinando al Conservatore dei RR.II. dell'Agenzia del Territorio di Verona la cancellazione del pignoramento trascritto limitatamente ai beni pignorati per la quota di ¼ della proprietà e precisamente:

- Catasto Terreni Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 54;
- Catasto Terreni Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 301;
- Catasto Terreni Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 302;
- Catasto Terreni Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 55;



Vi è piena corrispondenza tra i beni e le quota di proprietà indicata nell'atto di pignoramento, nell'avviso di vendita, nella nota di trascrizione ed i beni effettivamente in proprietà dell'esecutato.

Si segnala che sia nel contenuto del pignoramento sia nella relativa nota di trascrizione viene riportata, con riferimento al terreno distinto al C.T. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 57, una superficie incongruente (consistenza 29.180 mq) rispetto a quella indicata nella visura agli atti (consistenza 24.770 mq). Tale maggior superficie pari a 4.410 mq (29.180 - 24.770) corrisponde alla consistenza del terreno di cui al m.n. 366 (anch'esso pignorato), originato con frazionamento, evaso antecedentemente la notifica del pignoramento (frazionamento del 22/02/1999 in atti dal 03/03/1999 n. 753.1/1999), proprio dal m.n. 57.

2) PREDISPOSIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

LOTTO UNICO

- A) C.F. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 355 sub. 1**
(via Bovolino n. 2 – abitazione, piano S1-T)
- A.1) C.F. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 355 sub. 2**
(via Bovolino n. 2 – autorimessa, piano S1)
- A.3) C.T. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 355**
(via Bovolino n. 2 – area di sedime m.n. 355 – ente urbano di 739 mq)



E.I. 232/2022

- B) C.F. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 346**
(via Bovolino snc – stalla allevamento bovini, piano T)
- B.1) C.T. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 346**
(via Bovolino snc – area di sedime m.n. 346 – ente urbano di
4.810 mq)
- C) C.F. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 366**
(via Bovolino snc – impianto di biogas, piano T)
- C.1) C.T. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 366**
(via Bovolino snc – area di sedime m.n. 366 – ente urbano di
4.410 mq)
- D) C.T. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 57**
(via Bovolino snc – terreno agricolo di 24.770 mq)
- E) C.T. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 61**
(via Bovolino snc – terreno agricolo di 36 mq)
- F) C.T. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 65**
(via Bovolino snc – terreno agricolo di 5.110 mq)
- G) C.T. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 66**
(via Bovolino snc – terreno agricolo di 232 mq)

3) LOTTO UNICO

3.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Identificazione catastale esatta del lotto:

C.F. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 355 sub. 1, cat. A/3,



E.I. 232/2022

cl. 3, cons. 7,5 vani, sup. cat. 185 mq, R.C. € 464,81, via Bovolino n. 2, piano S1-T;

C.F. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 355 sub. 2, cat. C/6, cl. 2, cons. 35 mq, sup. cat. 47 mq, R.C. € 65,07, via Bovolino n. 2, piano S1.

C.T. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 355, ente urbano di 739 mq.

C.F. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 346, cat. D/10, R.C. € 4.588,00, via Bovolino snc, piano T.

C.T. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 346, ente urbano di 4.810 mq.

C.F. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 366, cat. D/10, R.C. € 2.737,00, via Bovolino snc, piano T.

C.T. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 366, ente urbano di 4.410 mq.

C.T. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 57, qualità seminativo irriguo, cl. 2, sup. cat. 24.770 mq, R.D. € 208,52, R.A. € 140,72 via Bovolino snc.

C.T. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 61, qualità area rurale, sup. cat. 36 mq, via Bovolino snc.

C.T. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 65, qualità seminativo irriguo, cl. 2, sup. cat. 5.110 mq, R.D. € 43,02, R.A. € 29,03 via



E.I. 232/2022

Comune di Buttapietra (VR), via Bovolino 2.

Gli immobili, che sono collocati in una zona prettamente di tipo agricolo con accesso alla via pubblica attraverso una capezzagna con fondo sterrato, si trovano a circa 2,5 chilometri a nord-est rispetto al centro del Comune di Buttapietra.

C.F. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 355 sub. 1 – 2

C.T. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 355

Trattasi di un fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Buttapietra in via Bovolino n. 2 che insiste sull'area di sedime censita al C.T. Fg. 7 m.n. 355, ente urbano di 739 mq.

Il m.n. 355 sub. 1 individua l'unità residenziale che si distribuisce su un unico livello fuori terra, oltre ad un livello scantinato ove trova collocazione anche il m.n. 355 sub. 2 che identifica l'autorimessa di pertinenza.

L'edificio nel quale sono inseriti gli immobili pignorati presenta le seguenti caratteristiche costruttive: struttura portante in cemento armato e tamponamenti in latero-cemento, pareti verticali esterne intonacate e tinteggiate, tetto a falde e manto di copertura in tegole.

L'unità abitativa, censita con il m.n. 355 sub. 1, ha una superficie commerciale di circa 186,00 mq (comprensiva della superficie della corte esclusiva opportunamente ragguagliata) ed è composta da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, tre camere da letto al piano



terra e quattro locali cantina al piano scantinato.

La corte esclusiva, che fa da contorno all'edificio sui tre lati sud, ovest e nord, si sviluppa su una superficie complessiva di 610,00 mq circa ed è utilizzata a giardino o spazi di manovra che permettono di raggiungere il livello scantinato.

L'autorimessa, censita con il m.n. 355 sub. 2, ha una superficie commerciale di circa 45,00 mq ed è costituita da un unico vano che risulta direttamente collegato ai locali cantina ed al piano terra, attraverso una scala interna, dove si trovano i locali principali dell'unità abitativa.

L'unità presenta le seguenti caratteristiche intrinseche:

- altezza interna utile di 2,90 m al piano terra e variabile da un minimo di 2,10 m ad un massimo di 2,45 m al piano scantinato (*come rilevato in loco*);
- pareti divisorie in tramezze finite con intonaco al civile tinteggiate;
- rivestimento delle pareti verticali del bagno e della cucina in piastrelle di ceramica;
- sanitari in porcellana bianca;
- finestre con telaio in legno e doppio vetro;
- avvolgibili in pvc;
- porta di accesso all'unità abitativa in legno;
- pavimentazione al piano terra: piastrelle di graniglia zona giorno,



- parquet in legno zona notte, piastrelle di ceramica bagno;
- battiscopa in graniglia e/o legno;
 - porte interne in legno alcune con inserti in vetro;
 - camino realizzato in corrispondenza del locale soggiorno;
 - scala interna in cemento armato rivestita in marmo;
 - piano scantinato: pavimentazione parte in piastrelle di ceramica e parte in battuto di cemento; battiscopa in ceramica ove presente, finestre con telaio in legno e doppio vetro; inferiate; pareti verticali ed intradosso del solaio (solamente in alcuni locali) intonacate e tinteggiate; porte d'accesso ai locali in legno con inserti in vetro e portone a scorrimento laterale per quanto concerne il locale cantina posta a sud; impianto elettrico;
 - autorimessa: pavimentazione in battuto di cemento, basculante sezionale automatizzata; intradosso del solaio allo stato grezzo privo di intonaco;
 - impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti tipo ventilconvettori ad eccezione del bagno ove è presente un termoarredo;
 - impianto di condizionamento;
 - impianto idrico e fognario completi;
 - impianto elettrico.

L'unità nel suo complesso si presenta in discreto stato manutentivo.



Si precisa che dall'analisi della documentazione catastale acquisita il confine a nord-est, sul retro dell'edificio, risulta dematerializzato. In loco la divisione tra i due fabbricati è realizzata mezzo muro in cemento armato con andamento costante e lineare in prosecuzione del muro di confine tra i due edifici stessi, al contrario di quanto rappresentato nei documenti catastali ove la linea di confine ha andamento in parte diagonale rispetto al lotto.

Per quanto riguarda la verifica degli impianti secondo Decreto Ministeriale n. 37 del 22/01/2008 il sottoscritto durante il sopralluogo ha accertato che gli impianti meccanici ed elettrici risultano risalire in linea di massima all'epoca di realizzazione dell'immobile pertanto necessitano di adeguamenti e verifiche.

C.F. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 346

C.T. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 346

Trattasi di un fabbricato ad uso stalla bovini a stabulazione libera con annesso ricovero attrezzi agricoli e pertinenza a tettoia ubicato nelle vicinanze del fabbricato residenziale sopradescritto nel Comune di Buttapietra in via Bovolino snc, raggiungibile mezzo strada sterrata che si dirama dalla via pubblica. L'area di sedime dell'edificio è censita al C.T. Fg. 7 m.n. 346 ente urbano di 4.810 mq.

L'edificio, a un piano fuori terra, presenta le seguenti caratteristiche costruttive: strutture portanti verticali formate da pilastri in c.a.



prefabbricati, tamponamenti esterni sono stati realizzati con muri in blocchi cavi di calcestruzzo e con pannelli prefabbricati di calcestruzzo, il solaio di copertura è realizzato con travi a sezione variabile in c.a. precompresso e tegoli in c.a. prefabbricati, manto di copertura in lastre di eternit/fibrocemento ad eccezione della superficie destinata a deposito fieno e paglia/ricovero attrezzi agricoli, ad est, con manto di copertura in pannelli isolanti in lamiera grecata. Il m.n. 346, ha una superficie commerciale di circa 1.568,00 mq (comprensiva della superficie della corte esclusiva opportunamente ragguagliata, vedasi dettaglio calcolo superfici capitolo 3.9) ed è composto da due corpi di fabbrica:

- l'edificio principale ove trova collocazione la stalla per l'allevamento bovini, tre locali con destinazione sala mungitura, locale con destinazione zona attesa pre mungitura, un locale ripostiglio, corsia di alimentazione con superficie destinata a ricovero attrezzi agricoli, oltre ad una ulteriore superficie, realizzata lungo il lato est in aderenza ed in ampliamento alla stalla, destinata a deposito paglia/fieno e ricovero attrezzi agricoli per l'alimentazione del bestiame;
- l'edificio secondario, staccato dalla stalla e realizzato in prossimità del confine nord, destinato a tettoia chiusa su tre lati.



La corte esclusiva, che fa da contorno al m.n. 346 si sviluppa su una superficie complessiva di 3.046,00 mq circa ed è utilizzata come spazio di manovra per mezzi agricoli, fossa smaltimento liquami e zona recintata collegata alla stalla per l'esercizio esterno dei capi di allevamento.

L'unità presenta le seguenti caratteristiche intrinseche:

- altezza interna utile massima in gronda di 6,05 m relativamente alla stalla e variabile da un minimo di 3,05 m ad un massimo di 3,40 m nei locali a destinazione sala mungitura;
- pareti divisorie di tipo prefabbricato in cls;
- tamponamenti esterni realizzati con muri in blocchi cavi di calcestruzzo e con pannelli prefabbricati di calcestruzzo;
- rivestimento delle pareti verticali dei locali destinati a sala mungitura in piastrelle di ceramica;
- pavimentazione della stalla in battuto di cls;
- serramenti metallici ove presenti;
- impianto elettrico ed idrico;
- all'interno del lotto a ridosso del confine nord-ovest risulta installato un serbatoio fuori terra di stoccaggio gpl a servizio della stalla/sala mungitura.

L'unità nel suo complesso si presenta in discreto stato manutentivo.



E.I. 232/2022

Per quanto riguarda la verifica degli impianti secondo Decreto Ministeriale n. 37 del 22/01/2008 il sottoscritto durante il sopralluogo ha accertato che gli impianti meccanici ed elettrici risultano risalire in linea di massima all'epoca di realizzazione dell'immobile pertanto necessitano di adeguamenti e verifiche.

C.F. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 366

C.T. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 366

Trattasi di un impianto per la produzione di biogas (100 kW) con successiva trasformazione in energia elettrica e termica con i seguenti obiettivi: garantire il fabbisogno energetico legato all'attività agricola; cessione di energia elettrica prodotta alla rete nazionale; produzione di calore per il riscaldamento interno del digestore.

L'area di sedime dell'edificio è censita al C.T. Fg. 7 m.n. 366 ente urbano di 4.410 mq.

L'azienda agricola alleva complessivamente 180 capi bovini per una produzione annua di deiezioni pari a 2.900 tonnellate, materia che verrebbe utilizzata per la produzione del biogas (dati desunti dalla documentazione allegata alle pratiche autorizzative).

L'impianto di produzione biogas, sito nel Comune di Buttapietra in via Bovolino snc, è previsto su una porzione di terreno (m.n. 366) che occupa una superficie di mq 4.410, posizionato a sud della stalla distinta con il m.n. 346 (anch'essa pignorata), risulta accessibile dalla



medesima strada sterrata già descritta che si dirama dalla via pubblica.

L'impianto biogas è composto da alcuni manufatti in muratura di cemento armato, necessari per la fermentazione dei liquami e le deiezioni degli animali, materia prima e unica per la generazione del biogas, nonché per l'alloggiamento di altri macchinari necessari alla cogenerazione dell'energia termica ed elettrica da biogas.

L'impianto ricomprende i seguenti manufatti:

- concimaia costituita da platea rettangolare in cls di dimensioni 18,00m x 31,00m con pareti laterali di contenimento in c.a. utilizzata per lo stoccaggio del letame bovino;
- vasca di miscelazione in c.a. per l'accumulo di deiezioni animali e biomasse varie. Ha forma cilindrica con diametro lordo di 5,30m è parzialmente interrata per 1,00m e altezza fuori terra di 2,00m;
- vasca di digestione anaerobica in c.a. ed opportunamente coibentata all'esterno. Il materiale qui conferito permette, tramite fermentazione, permette la produzione del gas biologico. Ha forma cilindrica con diametro lordo di 12,90m è parzialmente interrata per 1,00 e altezza fuori terra di 4,60m. Presenta inoltre una particolare copertura realizzata con una membrana elastomerica;



- mensola in c.a. con accesso tramite scala in ferro per l'appoggio in altezza di un macchinario denominato separatore che permette la separazione della materia solida da quella liquida;
- vasca di stoccaggio finale, realizzata sempre in c.a., che permette la raccolta del "digestato" proveniente dal digestore dopo il processo di fermentazione. Ha forma cilindrica con diametro lordo di 22,00m è parzialmente interrata per 1,00 e altezza fuori terra di 4,60m;
- vasca di raccolta effluente con struttura in c.a., multifunzionale. Ha forma cilindrica con diametro lordo di 4,40m è parzialmente interrata per 0,60 e altezza fuori terra di 1,20m;
- platea in c.a. di forma rettangolare in cui trovano posto il container del gruppo di cogenerazione ed altri elementi necessari alla conversione energetica del biogas e al funzionamento dell'impianto;
- platea in c.a. in cui trova posto il locale tecnico tipo container contenente i quadri elettrici;
- una serie di collegamenti interrati con tubi in pvc permettono la connessione degli impianti delle varie vasche;
- locale pompe antincendio con riserva idrica (capacità 18mc);
- torcia di sicurezza.

L'impianto biogas si presenta un buono stato manutentivo e



funzionante.

C.T. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 57 – 61 – 66

Trattasi di terreni agricoli pianeggianti confinanti con i fabbricati/manufatti destinati a stalla (m.n. 346) e ad impianto biogas (m.n. 366).

La superficie catastale complessiva dei terreni è pari a 25.038 mq così suddivisa:

- m.n. 57 superficie catastale di 24.770 mq;
- m.n. 61 superficie catastale di 36 mq;
- m.n. 61 superficie catastale di 232 mq.

Nel complesso i terreni sono utilizzati a seminativo ed i confini risultano solo parzialmente materializzati in loco attraverso canalette/fossati di irrigazione.

Si precisa che sul terreno distinto con il m.n. 57, in corrispondenza del confine a nord, risultano realizzati tre manufatti tipo trincee di deposito e stoccaggio biomasse. Trattasi di opere necessarie per il deposito delle biomasse provenienti dalla vicina stalla m.n. 346 e costituenti elemento necessario per la produzione del biogas attraverso l'impianto di cui al m.n. 366.

Le trincee, realizzate con elementi prefabbricati di calcestruzzo, presentano le seguenti dimensioni:

- trincea 1: capacità di deposito 845,00mc, altezza 2,60m,



lunghezza 50,00m e larghezza media 6,50m;

- trincea 2: capacità di deposito 1.040,00mc, altezza 2,60m, lunghezza 50,00m e larghezza media 8,00m;
- trincea 3: capacità di deposito 1.040,00mc, altezza 2,60m, lunghezza 50,00m e larghezza media 8,00m.

Si segnala che in prossimità del confine sud del m.n. 57 passa una linea di trasmissione e diffusione dell'energia elettrica (elettrodotto) ed un metanodotto con tubazioni interrato per il trasporto del gas (circostanza rilevabile attraverso l'analisi delle pratiche autorizzative C.E. n. 77/95 prot. n. 2497 del 05/10/1995 e C.E. n. 32/01 prot. n. 10380 del 09/04/2001), nella fattispecie il tracciato del metanodotto è collocabile tra il fabbricato adibito a stalla (m.n. 346) e la concimaia posta a sud (m.n. 366) con continuazione nel terreno m.n. 57.

C.T. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 65

Trattasi di un terreno agricolo pianeggiante confinante ad ovest rispetto all'edificio residenziale sopradescritto di cui al m.n. 355.

La superficie catastale complessiva del terreno è pari a 5.110 mq.

Nel complesso il terreno è utilizzato a seminativo ed i confini con altre proprietà risultano in buona sostanza materializzati in loco attraverso canaletta di irrigazione/strada, recinzione metallica su muretto in cls, e strada sterrata .



3.3) SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI

Dalle indagini effettuate presso l’Agenzia Entrate risulta il seguente contratto di locazione e precisamente:

- contratto ex art. 45 della legge 203/82 sottoscritto in data 01/04/2010 e registrato all’Agenzia delle Entrate di Verona 1 in data 12/04/2010 al n. 1716 serie 3.

L’esecutato [REDACTED]

- fondo rustico pignorato, con esclusione del solo terreno contraddistinto al C.T. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 65, comprensivo delle scorte vive e morte e delle dotazioni produttive in possesso meglio descritte nel contratto stesso. I cespiti immobiliari concessi in affitto sono indicati come segue: Catasto Terreni del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 78 di 739 mq (ora m.n. 355), m.n. 57 di 29.180 mq (ora m.n. 57 e 366), m.n. 61 di 36 mq, m.n. 66 di 232 mq e m.n. 346 di 4.810 mq – cat. D/10;

- ulteriore terreno agricolo (seminativo) contraddistinto al C.T. del Comune di Buttapietra Fg. 4 m.n. 39 di 10.981 mq (immobile non pignorato).

La durata del rapporto era convenuta in 20 anni con decorrenza dal 01/04/2010 e scadenza con il 31/12/2030 per il canone annuo di € 6.000,00 onnicomprensivo (e quindi € 120.000,00 per l’intero



ventennio di durata); peraltro nel contratto si legge: “...*ai fini della registrazione si dichiara che l'ammontare complessivo dei canoni è pari a 90.000,00 euro novantamila/00 ...*”.

Con atto di ripetizione in forma autentica di contratto concluso per scrittura privata (locazione ultranovennale) redatto del Notaio Marino in data 20/03/2014, rep. 8385/5690 e trascritto il 27/03/2014 ai numeri R.G. 9544 e R.P. 6859, le parti hanno confermato e ripetuto in forma autentica ai fini della trascrizione il contratto di affitto stipulato in data 01/04/2010, rinviando integralmente il contenuto dello stesso e facendo constatare che gli effetti dell'affittanza agraria si sono prodotti tra le parti stesse con decorrenza dal 01/04/2010, data della suddetta scrittura privata, che rimane quindi la fonte primaria del vincolo contrattuale. Mentre nella scrittura del 2010 parte affittuaria è [REDACTED], nella scrittura del 2014 il predetto interviene quale [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nella suddetta scrittura di ripetizione in forma autentica i cespiti immobiliari concessi in affitto vengono identificati in forma parzialmente diversa da quella del contratto del 2010, e precisamente: Catasto Terreni del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n.



57 di 29.180 mq (ora m.n. 57 e 366), m.n. 61 di 36 mq, m.n. 66 di 232 mq, m.n. 346 ente urbano, m.n. 355 ente urbano (ovvero ex m.n. 78 di 739 mq), Fg. 4 m.n. 39 di 10.981 mq (immobile non pignorato), Catasto Fabbricati Fg. 7 m.n. 346 – cat. D/10; m.n. 355 sub. 1 – cat. A/3, sub. 2 – cat. C/6 (ovvero ex m.n. 78).

Sussiste esatta coincidenza tra i beni indicati nel primo contratto del 2010 e quelli riportanti nella scrittura del 2014.

Il contratto, di durata ultranovennale, risulta formalmente opponibile alla procedura in quanto trascritto in data anteriore al pignoramento.

Si precisa che il canone di locazione annuo pattuito, indicato nel contratto sopra citato, dalle ricerche di mercato eseguite non risulta congruo in riferimento alla zona di ubicazione degli immobili ed all'andamento del mercato odierno.

L'oggetto del contratto di affitto si compone di:

- terreni agricoli a seminativo Fg. 7 m.n. 57, 61, 66 (sup. complessiva 25.038 mq)
- terreno agricolo a seminativo Fg. 4 m.n. 39 (sup. 10.981 mq – immobile non oggetto di pignoramento);
- un'unità abitativa con relativa autorimessa e giardino pertinenziale (C.F. m.n. 355 sub. 1, 2 e C.T. m.n. 355)
- stalla allevamento bovini (C.F./C.T. m.n. 346)
- impianto biogas (C.F./C.T. m.n. 366 – nel contratto viene indicato



il m.n. 57 di 29.180 mq ovvero superficie comprensiva anche dell'area di sedime dell'impianto biogas m.n. 366)

Dalle indagini di mercato effettuate, tramite canali internet e/o contattando le Agenzie immobiliari della zona, è emerso che il giusto canone di locazione risulta discostarsi in maniera importante rispetto a quello dichiarato nel contratto di locazione (€ 6.000,00 annui che ricomprende anche un terreno non pignorato), in base alle seguenti indicazioni di mercato:

IMMOBILI LOCATI OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE TERRENI AGRICOLI	CANONE MENSILE	CANONE ANNUO
C.T. BUTTAPIETRA Fg. 7 m.n. 57, 61, 66 (superficie complessiva 25.038 mq)	25038	€ 187,79	€ 2.253,42
C.F. BUTTAPIETRA Fg. 7 m.n. 355 sub. 1 - abitazione m.n. 355 sub. 2 - autorimessa (comprensiva del valore dell'area di insistenza dell'edificio distinta al C.T. BUTTAPIETRA Fg. 7 m.n. 355)	-	€ 600,00	€ 7.200,00
C.F. BUTTAPIETRA Fg. 7 m.n. 346 - stalla allevamento bovini (comprensiva del valore dell'area di insistenza dell'edificio distinta al C.T. BUTTAPIETRA Fg. 7 m.n. 346)	-	€ 2.500,00	€ 30.000,00
C.F. BUTTAPIETRA Fg. 7 m.n. 366 - impianto biogas (comprensiva del valore dell'area di insistenza dell'edificio distinta al C.T. BUTTAPIETRA Fg. 7 m.n. 366)	-	€ 830,00	€ 9.960,00
TOTALE		€ 4.117,79	€ 49.413,42
IMMOBILE LOCATO NON OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA			
C.T. BUTTAPIETRA Fg. 4 m.n. 39 (superficie complessiva 10.981 mq)	10981	€ 82,36	€ 988,29



3.5) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

TRASCRIZIONI /ISCRIZIONI – (visure aggiornate al 05/04/2023)

- “*Verbale di pignoramento immobili*” notificato in data 05/08/2022 rep. n. 5344/2022 dell’Ufficiale Giudiziario Verona, trascritto in data 06/09/2022 ai numeri R.G. 37843 e R.P. 27513, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà relativamente all’unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/4 della proprietà relativamente all’unità negoziale n. 2.

Immobili pignorati:

unità negoziale n. 1: CF Buttapietra Fg. 7 mn 355 sub. 1 – 2

CF Buttapietra Fg. 7 mn 346 – 366

CT Buttapietra Fg. 7 mn 355 – 346 – 366

CT Buttapietra Fg. 7 mn 57 – 61 – 65 – 66

unità negoziale n. 2: CT Buttapietra Fg. 7 mn 54 – 55 – 301 – 302

Si precisa che preso atto della dichiarazione di rinuncia parziale agli atti di esecuzione da parte del creditore procedente depositata il 29/11/2022 il Giudice dell’Esecuzioni Immobiliari, Dott. Attilio Burti, ha dichiarato l’estinzione parziale della procedura esecutiva ordinando al Conservatore dei RR.II. dell’Agenzia del Territorio di Verona la cancellazione del pignoramento trascritto limitatamente ai beni pignorati per la quota di 1/4 della proprietà, ovvero quelli elencati



come unità negoziale n. 2. Alla data di aggiornamento delle visure non risulta alcuna annotazione al verbale di pignoramento immobili.

- **“Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo”** eseguita in data 01/10/2017 rep. n. 3866/2017 del Tribunale di Verona, iscritta in data 16/07/2018 ai numeri R.G. 28946 e R.P. 4689, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/4 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2 e [REDACTED] (soggetto estraneo alla procedura esecutiva) per la quota di 2/3 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 3.

Immobili ipotecati:

unità negoziale n. 1: CF Buttapietra Fg. 7 mn 355 sub. 1 – 2

CF Buttapietra Fg. 7 mn 346 – 366

CT Buttapietra Fg. 7 mn 57 – 61 – 65 – 66

oltre ad altri immobili non pignorati

unità negoziale n. 2: CT Buttapietra Fg. 7 mn 54 – 55 – 301 – 302

unità negoziale n. 3: immobili che non rientrano nella procedura esecutiva

- **“Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo”** eseguita in data 26/07/2017 rep. n. 88912/15524 del Notaio Chiliberti



E.I. 232/2022

Giuseppe, iscritta in data 31/07/2017 ai numeri R.G. 31741 e R.P. 5192, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/4 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2, debitore non datore di ipoteca

Immobili ipotecati:

unità negoziale n. 1: CF Buttapietra Fg. 7 mn 355 sub. 1 – 2

CF Buttapietra Fg. 7 mn 346 – 366

CT Buttapietra Fg. 7 mn 355 – 346 – 366

CT Buttapietra Fg. 7 mn 57 – 61 – 65 – 66

unità negoziale n. 2: CT Buttapietra Fg. 7 mn 54 – 55 – 301 – 302

Si segnala annotazione di modifica di durata in data 10/09/2019 R.G. 35716 R.P. 5285 in forza di atto 04/09/2019 n. 49800/28638 rep. Notaio Berlini Claudio.

- **“Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario”** eseguita in data 08/08/2013 rep. n. 12958/7544 del Notaio Iorini Giovanna, iscritta in data 09/08/2013 ai numeri R.G. 29292 e R.P. 3808, a favore di [REDACTED]



complessivo di Lire 126.000.000 (sorte capitale Lire 70.000.000),
contro [REDACTED]

(quest'ultimo quale garante reale), della durata di 15 anni.

Immobili ipotecati: CT Buttapietra Fg. 7 mn 65 di 5.849 mq (ora m.n.
65 e 355);

CT Buttapietra Fg. 7 mn 57 di 33.990 mq (ora
m.n. 346, 366, 57), 66, 61.

Si precisa che l'ipoteca è inefficace ai sensi dell'art. 2847 c.c. in
quanto sono trascorsi oltre vent'anni dall'iscrizione.

- "**ipoteca volontaria**" eseguita in data 08/08/1985 rep. n. 48839 del
Notaio Carlo Fiorio, iscritta in data 09/08/1985 ai numeri R.G. 15626
e R.P. 2533, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] del
montante complessivo di Lire 300.000.000 (sorte capitale Lire
100.000.000), contro [REDACTED] della
durata di 15 anni.

Immobili ipotecati: CT Buttapietra Fg. 7 mn 65 (ex 52/b) di 5.849 mq
(ora m.n. 65 e 355) di piena proprietà [REDACTED]

[REDACTED]
CT Buttapietra Fg. 7 mn 57 (ex 57/a), 66 (ex
56/b), 61 di 34.258 mq (ora m.n. 346, 366, 57,



61, 66) in nuda proprietà di [REDACTED]
[REDACTED]

Si segnala annotazione di consegna in data 22/01/1988 R.G. 2093 R.P. 332 in forza di atto 31/12/1987 n. 52120 rep. Notaio Carlo Fiorio e si precisa che l'ipoteca è inefficace ai sensi dell'art. 2847 c.c. in quanto sono trascorsi oltre vent'anni dall'iscrizione.

ATTI DI ASSEVERAMENTO URBANISTICI E CESSIONE DI

CUBATURA: Nessuno.

CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI

ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE:

Nessuno.

ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO (es. oneri reali, obbligazioni propter rem servitù, uso, abitazione ecc.):

Si richiama quanto indicato nell'atto di divisione a stralcio tra [REDACTED] stipulato in data 22/09/1981 rep. n. 42120 del Notaio Fulvio Bidello che costituisce titolo di provenienza: *"... i costituiti inoltre, fanno espresso richiamo alle servitù ed ai patti contenuti nell'atto n. 22345 di rep. Notaio Benini, che dichiarano di ben conoscere ..."* (vedasi atto notarile allegato).

- **"Locazione ultranovennale"** trascritta il 27/03/2014 ai numeri R.G. 9544 e R.P. 6859 scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Marino del 20/03/2014, rep. 8385/5690, a favore del sig.



quadri 34 relativamente ai tre sostegni, la percorrenza è della lunghezza di metri 120, la larghezza è di metri 7 e per una area di metri quadri 840.

Si segnala che tale costituzione di servitù di elettrodotto, che rientra nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non viene menzionata nella certificazione notarile prodotta dal creditore precedente.

- **“Costituzione di servitù di passaggio pedonale e carraio”**

trascritta il 13/03/2014 ai numeri R.G. 7603 e R.P. 5424 scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Marino del 07/03/2014, rep. 8359/5667. La parte concedente [REDACTED] [REDACTED] sul terreno di sua proprietà distinto al C.T. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 346 di 4.810 mq, servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al posto di trasformazione mt/bt su palo per la costruzione, l'esercizio, la manutenzione del predetto impianto. Tale accesso avverrà dalla via Bovolino, come meglio evidenziato in verde nella planimetria allegata all'atto. La servitù di cui al presente atto è inamovibile per espresso patto contrattuale e pertanto la parte concedente [REDACTED] rinuncia ad avvalersi della facoltà di cui al quarto comma dell'art. 122 del testo unico sulle acque e sugli



impianti elettrici n. 1775/1933 art. 3 - la servitù di cui al presente atto conferisce ad [REDACTED] le facoltà di: - far accedere sul fondo asservito il proprio personale o chi per esso, con i mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, all'esercizio, alla sorveglianza, alla manutenzione dell'elettrodotto stesso e di compiere i relativi lavori. A tale scopo la parte concedente garantisce il diritto di passo pedonale e carraio con qualsiasi mezzo e senza limitazioni di orario, sulle strade esistenti. In presenza di ingressi particolari (cancelli, ecc.) la parte concedente si è impegnata a consegnare [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] copia delle chiavi per consentire l'accesso agli impianti in esame. - collocare, mantenere ed esercire l'elettrodotto indicato nell'articolo 1 del contratto; - deramificare od abbattere quelle piante che, ad esclusivo giudizio di [REDACTED] [REDACTED] possano essere di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto; - deramificare od abbattere, in qualsiasi tempo e anche senza preavviso, quelle piante che, nell'ambito della zona asservita, trovandosi in prossimità dei conduttori, possano pregiudicare, ad esclusivo giudizio di [REDACTED] [REDACTED] la messa in servizio, il regolare esercizio e la sicurezza dell'elettrodotto; - modificare la tensione dell'elettrodotto, il numero dei conduttori, il numero, il tipo dei sostegni ed il loro posizionamento, salvo la corresponsione di una ulteriore indennità nei limiti dell'eventuale



aggravio; - realizzare nuove linee mt/bt in entrata/uscita dal ptp, salvo al corresponsione di ulteriori indennità dovute. Il legname abbattuto durante la costruzione e nel corso dell'esercizio dell'elettrodotto rimane a disposizione della parte concedente.

Si segnala che tale costituzione di servitù di passaggio pedonale e carraio, che rientra nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non viene menzionata nella certificazione notarile prodotta dal creditore precedente.

- **“Costituzione di servitù di distanza”** trascritta il 24/07/2013 ai numeri R.G. 26372 e R.P. 17925 scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Sarullo del 23/07/2013, rep. 11442/7453. [REDACTED]

[REDACTED] ha costituito, a carico degli immobili di sua proprietà (CT Buttapietra Fg. 7 m.n. 18, 21, 83), ed a favore del limitrofo immobile di proprietà [REDACTED] (CT Buttapietra Fg. 7 m.n. 57 di 29.180 mq – ora m.n. 57 e 366), una servitù avente ad oggetto la possibilità, da parte di quest'ultimo, di realizzare un impianto bio gas e trincee per il deposito di bio masse ad una distanza inferiore a metri 15 dal confine, nel rispetto della normativa urbanistica vigente.

[REDACTED] [REDACTED] ha costituito, a carico dell'immobile di sua proprietà (CT Buttapietra Fg. 7 m.n. 57 di 29.180 mq – ora m.n. 57 e 366) ed a favore del limitrofo immobile di proprietà di [REDACTED] (CT Buttapietra Fg. 7 m.n. 18, 21, 83), una servitù avente ad oggetto



la possibilità, da parte di quest'ultimo, di realizzare una vasca per il contenimento di liquami ad una distanza inferiore a metri 15 dal confine, nel rispetto della normativa urbanistica vigente.

Si segnala che tale costituzione di servitù di distanza, che rientra nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non viene menzionata nella certificazione notarile prodotta dal creditore procedente.

- **“Costituzione di vincolo di destinazione d’uso”** trascritto il 10/02/2004 ai numeri R.G. 5297 e R.P. 3200 scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Quaratino del 02/02/2004, rep. 120202, a favore del Comune di Buttapietra e contro i [REDACTED] [REDACTED] (quota di 1/1 della nuda proprietà) e [REDACTED] [REDACTED] (quota di 1/1 dell’usufrutto) sul terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 79 di 4.810 mq (ora m.n. 346). Trattasi di vincolo di destinazione d’uso ai sensi e per gli effetti dell’art. 6 della Legge Regione Veneto n. 24 del 05/03/1985.

- **“Costituzione di servitù di distanza”** trascritta il 28/09/1995 ai numeri R.G. 27562 e R.P. 20246 scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Lombardi del 21/09/1995, rep. 43649, a favore del s [REDACTED] [REDACTED] sul terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 57 di 33.990 mq (ora m.n. 57, 346, 366). Le



parti convengono di rilasciarsi reciproca autorizzazione anche in deroga ai vigenti regolamenti ad edificare sul confine comune o a distanza inferiore a quella prevista dai regolamenti stessi.

- **“Costituzione di vincolo”** trascritto il 17/12/1988 ai numeri R.G. 34177 e R.P. 24806 scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Bidello del 06/12/1988, rep. 67578, tra i confinanti [REDACTED] Mediante tale atto il [REDACTED] [REDACTED] che aveva presentato al Comune di Buttapietra in data 01/08/1987 prot. n. 4733 un progetto per la costruzione di un fabbricato sul terreno di sua proprietà distinto al Catasto Terreni Fg. 7 m.n. 52, in aderenza al confine con il m.n. 65 di mq 5.849 (ora m.n. 65 e 355) di proprietà del [REDACTED] e quindi a distanza dal confine reciproco inferiore a quella legale, presta consenso per sé, successori ed aventi causa, a favore dell'immobile confinante affinché il fabbricato di cui sopra venga costruito a distanza dal confine inferiore a quella legale, e precisamente a confine.

Reciprocamente anche il [REDACTED] presta analogo consenso.

- **“Costituzione di vincolo”** trascritto il 02/10/1985 ai numeri R.G. 17712 e R.P. 12747 scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Fiorio del 08/08/1985, rep. 48839, contro [REDACTED]
[REDACTED]



autenticata del Notaio Machinè del 28/02/1984, rep. 186528, contro [REDACTED] gravante sugli immobili al Catasto Terreni Fg. 7 m.n. 57 (ex 57/a già parte 18/b), 61 (ex 44/e), 65 (ex 52/b parte del 17/c), e 66 (ex 56/b già parte 17/g) al fine di ottenere la concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato rurale adibito a stalla bovini, ricovero delle attrezzature e magazzino. Dichiarava che la nuova costruzione deve essere destinata per un periodo non inferiore al decennio, dalla data di rilascio del certificato di agibilità, a stalla bovini, ricovero attrezzi e magazzino escluso ogni altro diverso uso.

- **“Costituzione di vincolo non aedificandi”** trascritto il 04/03/1981 ai numeri R.G. 5111 e R.P. 3924 scrittura privata con sottoscrizione autenticata del notaio Bidello del 24/02/1981, rep. 41136, [REDACTED]

[REDACTED] gravante sugli immobili al Catasto Terreni Fg. 7 m.n. 57 (ex 18/b) e 61 (ex 44/e), oltre ai m.n. 52 (ex 17/c) e 56 (ex 38/b – 17/g).

VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.

Si precisa che al momento della vendita le formalità cancellate saranno:



E.I. 232/2022

- **“Verbale di pignoramento immobili”** trascritto in data 06/09/2022 ai numeri R.G. 37843 e R.P. 27513;
- **“Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo”** iscritta in data 16/07/2018 ai numeri R.G. 28946 e R.P. 4689;
- **“Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo”** iscritta in data 31/07/2017 ai numeri R.G. 31741 e R.P. 5192;
- **“Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario”** iscritta in data 09/08/2013 ai numeri R.G. 29292 e R.P. 3808;
- **“Ipoteca volontaria”** iscritta in data 09/02/1988 ai numeri R.G. 3788 e R.P. 575;
- **“Ipoteca volontaria”** iscritta in data 09/08/1985 ai numeri R.G. 15626 e R.P. 2533.

Il costo necessario per la cancellazione è quantificabile in € 828,00 circa, salvo altre indicazioni fornite dall’Agenzia del Territorio di Verona.

Da informazioni assunte presso l’ex Conservatoria RR.II. di Verona si è appurato che anche le ipoteche inefficaci, ai sensi dell’art. 2847 c.c., sono da cancellare. L’utilizzo dei beni sarà libero da ipoteche e pignoramenti.

3.6) INFORMAZIONI PER L’ACQUIRENTE–SPESE CONDOMINIALI

La tipologia degli immobili non prevede la nomina di amministratore



condominiale.

3.7) PASSAGGI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO

Dalla nota di deposito della documentazione ipo-catastale depositata agli atti per iniziativa di parte procedente, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto, per il dettaglio della storia ipotecaria e dei beni coinvolti si rimanda alla documentazione agli atti.

Il [REDACTED] ha acquistato la quota di proprietà pari a 1/1 degli immobili oggetto di pignoramento mediante atto di divisione a stralcio tra [REDACTED] stipulato in data 22/09/1981 rep. n. 42120 del Notaio Fulvio Bidello, trascritto a Verona in data 08/10/1981 ai numeri R.G. 21424 e R.P. 16201 con il quale [REDACTED] [REDACTED] riceve la quota di 1/1 di proprietà dell'immobile riportato al Catasto Terreni Fg. 7 m.n. 65 di 5.849 mq (attuali m.n. 65 e 355) e la quota di 1/1 di nuda proprietà degli immobili riportati al Catasto Terreni Fg. 7 m.n. 57 di 33.990 mq (attuali m.n. 57, 346 e 366) m.n. 66 e 61 con l'usufrutto a favore di [REDACTED] diritto successivamente consolidatosi in favore di [REDACTED] in virtù della morte del suddetto avvenuta il 16/03/2006 (cfr. ispezioni Agenzia Territorio).

3.8) SITUAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA' O ABUSI

Dalle ricerche eseguite, presso l'ufficio tecnico edilizia privata del



Comune di Buttapietra (VR) si è accertato che le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono state realizzate/modificate in base ai seguenti titoli autorizzativi:

Relativamente all'immobile censito al Fg. 7 m.n. 355 (unità residenziale)

Il responsabile del settore area tecnica – gestione del territorio, [REDACTED] [REDACTED] in riferimento alla richiesta di accesso agli atti trasmessa dallo scrivente C.T.U., ha dichiarato che dalla consultazione dei registri delle concessioni risultano rilasciate due concessioni edilizie relative all'unità residenziale e precisamente:

- Concessione Edilizia n. 50/81 a seguito di domanda prot. n. 156 del 17/01/1980;
- Concessione Edilizia in variante n. 44/84 a seguito di domanda prot. n. 1945 del 02/07/1983.

A seguito di attenta ricerca da parte degli uffici comunali, non risultano reperibili tali pratiche presso gli archivi comunali, se non per un elaborato grafico relativo alla Concessione Edilizia n. 44/84 (*vedasi dichiarazione scritta rilasciata in data 13/02/2023*).

L'impossibilità di acquisire la documentazione di cui ai titoli abilitativi sopracitati non permette allo scrivente di verificare la presenza o meno di rilascio del certificato di abitabilità dell'edificio.

Il responsabile del settore area tecnica ha precisato che non esistono



registri comunali con annotati i certificati di abitabilità rilasciati, pertanto il futuro acquirente dovrà procedere alla richiesta di nuovo certificato di agibilità producendo la documentazione prevista dalla normativa di settore (certificato di collaudo statico, dichiarazioni di conformità delle opere eseguite, dichiarazioni di rispondenza degli impianti presenti, ecc.).

Per quanto concerne la realizzazione di opere abusive/difformi si procede all'individuazione mezzo confronto con il rilievo eseguito e l'unico elaborato grafico acquisito, ovvero quello relativo alla Concessione Edilizia n. 44/84, quantificazione i costi di sanatoria comprendendo, altresì, la richiesta di certificato di agibilità.

Si rilevano le seguenti difformità che potranno essere regolarizzate mezzo idoneo titolo edilizio in sanatoria e precisamente:

- piano terra: lo stato dei luoghi risulta pressoché regolare rispetto alla distribuzione interna ed alla destinazione d'uso dei locali indicata nella tavola grafica di progetto, tuttavia si rilevano alcune lievi modifiche interne (quali diversa posizione delle porte interne, diversa rappresentazione del posizionamento di alcuni gradini della scala interna, nel bagno, in corrispondenza dell'ingresso, è stata realizzata una spalletta in muratura per contenere un elemento di arredamento, diversa altezza interna, ecc.) e prospettive (diversa dimensione delle porte d'accesso e di



alcune finestre, ecc.);

- piano scantinato: la distribuzione rilevata sui luoghi è pressoché corrispondente a quanto rappresentato nella tavola grafica depositata agli atti con riferimento anche alle annotazioni appuntate a mano sulla stessa e valutate con il tecnico comunale, tuttavia si rilevano difformità relative alla chiusura di una porzione del magazzino agricolo che è stata destinata ad autorimessa già accatastata come tale e comunicante con il locale cantina ed altre lievi difformità, anche di tipo prospettico, che dovranno essere regolarizzate. Il piano scantinato risulta destinato a magazzino prodotti agricoli e pertanto si dovrà procedere al cambio d'uso. Infine si rileva che nel locale posto a sud ovest è stato realizzato un bagno che non rispetta le altezze minime previste dall'art. 38.2 del Regolamento Edilizio e pertanto non potrà essere regolarizzato con tale destinazione.

Si rileva inoltre la presenza di due distributori automatici di latte collocati a ridosso del confine nord-est del m.n. 355 e del m.n. 65 che dovranno essere rimossi.

Le suddette difformità risultano regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria con contestuale richiesta di certificato di agibilità il cui costo indicativo si può stimare in complessivi € 15.000,00 circa, escluse sanzioni ed eventuali oneri



(importo comprensivo dei costi per la rimozione dei distributori automatici del latte).

Lo stato attuale dei luoghi rilevato risulta regolare con lo stato planimetrico in seguito all'approvazione delle variazioni catastali, presentate dallo scrivente C.T.U., registrate con prot. n. VR0057395 del 06/04/2023 (relativamente al m.n. 355 sub. 1) e prot. n. VR0058412 del 07/04/2023 (relativamente al m.n. 355 sub. 2).

Relativamente all'immobile censito al Fg. 7 m.n. 346 (stalla bovini)

- Concessione Edilizia n. 10/84 prot. n. 1919 del 31/03/1984, pratica edilizia n. 48/83, rilasciata alla [REDACTED] con autorizzazione alla costruzione di una stalla per bovini con annesso fienile e zona ricovero macchine agricole;
- Concessione Edilizia n. 22/87 prot. n. 5047 del 17/02/1987, pratica edilizia n. 67/86, rilasciata alla [REDACTED] con autorizzazione di progetto in variante alla stalla per bovini;
- Permesso di agibilità n. 3547/87 rilasciato il 10/08/1987 con la quale è dichiarato che la costruzione del fabbricato ad uso stalla con sala mungitura e fienile, di proprietà [REDACTED] è agibile con decorrenza dal 10/08/1987;
- Pratica Condono Edilizio n. 228 prot. n. 5302/86 di cui alla domanda presentata in data 30.09.1986 (pratica non definita e sospesa con richiesta di integrazione documentale datata



11/06/1990) dal [REDACTED] tendente ad ottenere il condono di una pertinenza/volume connessa con la conduzione agricola ultimata nell'anno 1976;

- Permesso di Costruire n. 13/2004 prot. n. 10422/03 del 24/03/2004, pratica edilizia n. 104/03, rilasciata alla ditta [REDACTED] con autorizzazione alla costruzione di un ricovero attrezzi agricoli adiacente ad un fabbricato rurale ad uso stalla per bovini;
- Certificato di agibilità n. 12/2005 rilasciato il 01/09/2005 con il quale è dichiarato che la costruzione del ricovero attrezzi agricoli adiacente al fabbricato rurale ad uso stalla per bovini, di proprietà [REDACTED] è agibile con decorrenza dal 01/09/2005.

Lo stato dei luoghi risulta pressoché regolare rispetto alla distribuzione interna ed alla destinazione d'uso degli immobili assentita nell'ultimo stato di progetto, tuttavia si rilevano alcune lievi difformità interne e prospettiche che dovranno essere regolarizzate (tamponamento di una porta nel locale mungitura, presenza di n. 4 silos di stoccaggio mangime collocati in prossimità della tettoia chiusa su tre lati a ridosso del confine nord, ecc.).

Si rilevano inoltre le seguenti criticità:

- sono stati realizzati due ampliamenti volumetrici di modeste dimensioni (il primo misura in pianta 4,20mx3,20m circa mentre il



secondo 4,20mx5,20m circa), non autorizzati e da demolire, in corrispondenza dalla parete perimetrale nord-ovest a ridosso dei locali sala mungitura;

- sono presenti dei box unicellulari per vitelli rialzati da terra, con struttura realizzata in ferro zincato, tamponamenti laterali amovibili e tettoia in pannello sandwich grecato a ridosso del confine nord-ovest, non autorizzati e da rimuovere;
- la tettoia chiusa su tre lati, oggetto della pratica di Condono Edilizio n. 228 prot. n. 5302/86 di cui alla domanda presentata in data 30.09.1986, non risulta autorizzata in quanto la pratica non è stata perfezionata rimanendo sospesa come rilevabile dalla richiesta di integrazione documentale trasmessa dal Comune di Buttapietra alla proprietà e datata 11/06/1990. Il responsabile del settore area tecnica ha precisato che la pratica di condono può essere conclusa con esito favorevole integrandola con quanto richiesto e precisamente: marche da bollo, relazione descrittiva delle opere, dichiarazione sullo stato dei lavori, dimostrazione dell'avvenuto accatastamento, attestazione di versamento oblazioni di Lire 213.000 (€ 110,01) ovvero 2° e 3° rata con interessi di legge; elaborati grafici in triplice copia; estratto catastale con inserimento in mappa; attestazione di versamento di Lire 8.216 (€ 4,24) come oneri di urbanizzazione primaria, Lire



73.945 (€ 38,19) come oneri di urbanizzazione secondaria;
dichiarazione di appartenenza alle organizzazioni di categoria
(agricoltura);

- la copertura della stalla, ad eccezione della superficie ampliata con pratica Pdc n. 13/2004 (deposito paglia/fieno e ricovero attrezzi), e la copertura della tettoia chiusa su tre lati di cui al Condono Edilizio n. 228 prot. n. 5302/86, sono state realizzate su una superficie complessiva di circa 1.250,00 mq con lastre di eternit/fibroceemento che dovranno essere rimosse e smaltite da ditta specializzata con contestuale sostituzione del manto di copertura;
- la superficie ampliata con pratica Pdc n. 13/2004 (deposito paglia/fieno e ricovero attrezzi) annessa alla costruzione principale a stalla viene impropriamente utilizzata come stalla per gli animali e pertanto ne dovrà essere ripristinato l'uso come autorizzato.

In definitiva la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico edilizio dovrà prevedere: la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria al fine di regolarizzare le opere sanabili, il perfezionamento del condono, il ripristino della destinazione d'uso del ricovero attrezzi agricoli, la demolizione degli abusi non sanabili nonché la rimozione della copertura in eternit/fibroceemento sostituendola con altra



tipologia. I costi indicativi per tali prestazioni professionali/lavorazioni si possono stimare in € 55.000,00 circa, escluse sanzioni ed eventuali oneri.

Lo stato attuale dei luoghi rilevato risulta pressoché regolare con lo stato planimetrico depositato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Territorio di Verona, servizi catastali.

Relativamente all'immobile censito al Fg. 7 m.n. 366 (impianto di biogas)

- Concessione Edilizia n. 77/95 prot. n. 2497 del 05/10/1995, pratica edilizia n. 26/95, rilasciata alla [REDACTED] con autorizzazione alla costruzione di una concimaia;
- Concessione Edilizia n. 32/01 prot. n. 10380 del 09/04/2001, pratica edilizia n. 124/00, rilasciata alla [REDACTED] con autorizzazione all'ampliamento di una concimaia esistente;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 3439 del 01/04/2010, pratica edilizia n. 043A/2010, rilasciata alla ditta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con autorizzazione alla realizzazione di trincee per deposito bio masse sul terreno censito al Fg. 7 m.n. 57;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 3441 del 01/04/2010, pratica edilizia n. 043/2010, rilasciata alla ditta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con autorizzazione alla realizzazione di un impianto bio gas di potenza elettrica pari a 100 kW;



- Autocertificazione per attestazione di agibilità del 15/07/2014 riferita alla pratica edilizia n. 043A/2010 (realizzazione di trincee per deposito bio masse) per avvenuta formazione del silenzio-assenso ai sensi dell'art. 25 D.P.R. 380/01
- Variante in corso d'opera alla DIA pratica edilizia n. 043/2010, prot. n. 7934 del 04.08.2016, pratica edilizia n. 123/2016, rilasciata alla ditta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per interventi di modifica non sostanziale all'impianto bio gas di potenza elettrica pari a 100 kW. Si precisa che con lettera prot. n. 8907 del 05/09/2016 [REDACTED] ha comunicato la fine lavori in data 02/09/2016 ed ha depositato il collaudo finale dell'impianto. Nel documento di fine lavori è specificato che l'opera assentita ed ultimata, prima della sua utilizzazione è soggetta al rilascio del certificato di agibilità, ai sensi degli artt. 24 e ss. del D.P.R. 380/01 e che conseguentemente si provvederà a richiederlo.

A seguito di attenta ricerca da parte degli uffici comunali, non risulta pervenuta istanza di richiesta di certificato di agibilità successivamente alla data 02/09/2016 (*vedasi dichiarazione scritta rilasciata in data 15/02/2023*).

Lo stato dei luoghi risulta pressoché regolare rispetto alla distribuzione/posizione/dimensionamento dei manufatti che



compongono l'impianto biogas assentiti nell'ultimo stato di progetto. Si segnala la mancata richiesta del certificato di agibilità dell'impianto stesso che dovrà essere richiesta/acquisita dal futuro acquirente producendo la documentazione prevista dalla normativa di settore, il cui costo indicativo si può stimare in complessivi € 4.500,00 circa, escluse sanzioni ed eventuali oneri.

Lo stato attuale dei luoghi rilevato risulta pressoché regolare con lo stato planimetrico depositato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Territorio di Verona, servizi catastali.

Il Comune di Buttapietra tramite rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 14730/2022 del 28/12/2022 ha certificato che i terreni censiti nel Catasto Terreni nel Comune censuario di Buttapietra, alla Sezione Unica, Foglio 7, Mappali n. 57, 61, 65, 66, 346, 355 e 366, nel vigente Primo Piano degli Interventi Comunale adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 28.09.2020 ed approvato con delibera di Giunta Comunale n. 22 del 07.06.2021 s.m.i., sono ricompresi come segue:

- Fg. 7 Mappali n. 65 - 355

Ricadenti in "Territorio agricolo", art. n. 58 delle NTO del PI;

Ricadenti in "Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua", art. n. 24 delle NTO del PI;

Ricadenti in "Ambiti di riequilibrio dell'ecosistema", art. 57 delle NTO



del PI;

Ricadenti in “Aree di interesse paesistico – ambientale (PAQE)”, art. n. 45 delle NTO del PI;

Ricadenti in “Allevamenti zootecnici intensivi: b) Distanza minima reciproca tra allevamenti e residenze civili concentrate”, art. n. 43 delle NTO del PI;

Ricadenti parzialmente in “Viabilità D.Lgs. 285/1992 – Fascia di rispetto”, art. 36 delle NTO del PI;

Ricadenti parzialmente in “Aree non idonee”, art. 51 delle NTO del PI;

Ricadenti parzialmente in “Idrografia/Servitù Idraulica RD 368/1904 e RD 523/1904”, art. 32 delle NTO del PI;

Ricadenti in "Aree di connessione naturalistica" art. 54 delle NTO del PI;

Ricadenti in "Ambiti prioritari per la protezione del suolo" art. 57 delle NTO del PI;

- Fg. 7 Mappali n. 61 – 66 – 346 – 366

Ricadenti in "Territorio agricolo", art. n. 58 delle NTO del PI;

Ricadenti in "Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua", art. n. 24 delle NTO del PI;

Ricadenti in “Ambiti di riequilibrio dell’ecosistema”, art. 57 delle NTO del PI;

Ricadenti in “Aree di interesse paesistico – ambientale (PAQE)”,



art. n. 45 delle NTO del PI;

Ricadenti in “Allevamenti zootecnici intensivi: a) Distanza minima reciproca tra allevamenti e residenze civili

sparse”, art. n. 43 delle NTO del PI;

Ricadenti parzialmente in “Gasdotti/Fasce di rispetto – D.M. 24/11/1984”, art. 40 delle NTO del PI;

Ricadenti parzialmente in “Aree non idonee”, art. 51 delle NTO del PI;

Ricadenti parzialmente in “Idrografia/Servitù Idraulica RD 368/1904 e RD 523/1904”, art. 32 delle NTO del PI;

Ricadenti in "Aree di connessione naturalistica" art. 54 delle NTO del PI;

Ricadenti in "Ambiti prioritari per la protezione del suolo" art. 57 delle NTO del PI;

- Fg. 7 Mappali n. 57

Ricadente in "Territorio agricolo", art. n. 58 delle NTO del PI;

Ricadente in "Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua", art. n. 24 delle NTO del PI;

Ricadente in “Ambiti di riequilibrio dell’ecosistema”, art. 57 delle NTO del PI;

Ricadente in “Aree di interesse paesistico – ambientale (PAQE)”, art. n. 45 delle NTO del PI;

Ricadente parzialmente in “Allevamenti zootecnici intensivi:



a) Distanza minima reciproca tra allevamenti e residenze civili sparse”,
art. n. 43 delle NTO del PI;

Ricadente parzialmente in “Allevamenti zootecnici intensivi: b)
Distanza minima reciproca tra allevamenti e residenze civili
concentrate”, art. n. 43 delle NTO del PI;

Ricadente parzialmente in “Allevamenti zootecnici intensivi ricadenti in
Comuni contermini”, art. n. 44 delle NTO del PI;

Ricadente parzialmente in “Gasdotti/Fasce di rispetto – D.M.
24/11/1984”, art. 40 delle NTO del PI;

Ricadente parzialmente in “Aree non idonee”, art. 51 delle NTO del PI;

Ricadente parzialmente in “Idrografia/Servitù Idraulica RD 368/1904 e
RD 523/1904”, art. 32 delle NTO del PI;

Ricadente parzialmente in “Corridoi ecologici regionali”, art. 54 delle
NTO del PI;

Ricadente in "Aree di connessione naturalistica" art. 54 delle NTO del
PI;

Ricadente in "Ambiti prioritari per la protezione del suolo" art. 57 delle
NTO del PI.

Si richiama interamente quanto riportato nel C.D.U. che si allega come
documento n. 2

(cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica).



3.9) DESCRIZIONE ANALITICA

DESCRIZIONE ELEMENTI ESTRINSECI DEL FABBRICATO	
Elemento	Descrizione
Esposizione	sufficiente (mn 355-346)
Condizioni manutenzione	discrete (mn 355-346)
Struttura verticale	c.a. e laterocemento (mn 355) struttura prefabbricata in cls (mn 346)
Manto copertura	tegole (mn 355) eternit-fibrocemento/lamiera grecata (mn 346)
Pareti esterne	intonacate/tinteggiate (mn 355) pannelli prefabbricati e muratura (mn 346)

DESCRIZIONE COMPOSIZIONE DELLA SUPERFICIE INTERNA DELL' UNITÀ M.N. 355 SUB. 1 (ABITAZIONE)							
Superficie commerciale totale dell'abitazione							186,00 mq circa
Locali	Numero locali	Altezza utile media m	Superficie reale mq	Superficie commerciale mq	coeff. ridut.	superficie commerciale mq	
Soggiorno pt	1	2,90	24,60	28,10	1,00	28,10	mq
Cucina pt	1	2,90	17,80	20,90	1,00	20,90	mq
Disimpegno/scala pt	1	2,90	13,90	16,00	1,00	16,00	mq
Bagno pt	1	2,90	8,50	10,90	1,00	10,90	mq
Camera pt	3	2,90	45,10	52,60	1,00	52,60	mq
Cantina ps1	4	2,10-2,45	121,70	139,90	0,25	34,98	mq
Corte (sup. tot. 610 mq viene conteggiata al 10% fino alla superficie dei vani principali ed al 2% la rimanenza)	1	-	128,50	128,50	0,10	12,85	mq
		-	481,50	481,50	0,02	9,63	mq

DESCRIZIONE COMPOSIZIONE DELLA SUPERFICIE INTERNA DELL' UNITÀ M.N. 355 SUB. 2 (AUTORIMESSA)							
Superficie commerciale totale dell'autorimessa							45,00 mq circa
Locali	Numero locali	Altezza utile media m	Superficie reale mq	Superficie commerciale mq	coeff. ridut.	superficie commerciale mq	
Autorimessa ps1	1	2,45	39,40	45,00	1,00	45,00	mq



DESCRIZIONE COMPOSIZIONE DELLA SUPERFICIE INTERNA DELL' UNITÀ					
M.N. 346 (CAT. D/10 - STALLA ALLEVAMENTO BOVINI)					
Superficie commerciale totale della stalla					1568,00 mq circa
Locali	Numero locali	Altezza utile media m	Superficie commerciale mq	coeff. ridut.	superficie commerciale mq
Stalla,sala mungitura, rip. pt	6	3,05-6,05	1134,45	1,00	1134,45 mq
Deposito/ricovero attrezzi pt	1	4,35	519,75	0,50	259,88 mq
Tettoia pt	1	3,25-4,60	109,50	0,20	21,90 mq
Corte (sup. tot. 3.046 mq viene conteggiata al 2% fino alla superficie dei vani principali ed al 2% la rimanenza)	-	-	1134,45	0,10	113,45 mq
	-	-	1911,55	0,02	38,23 mq

DESCRIZIONE COMPOSIZIONE DELLA SUPERFICIE INTERNA DELL' UNITÀ			
M.N. 366 (CAT. D/10 - IMPIANTO BIOGAS)			
Superficie di sviluppo dell'impianto biogas			4410,00 mq circa
Locali	Numero locali	Altezza utile media m	Superficie catastale mq
Superficie di sviluppo dell'impianto biogas di potenza elettrica pari a 100 kW	-	-	4410,00 mq

DESCRIZIONE ELEMENTI INTRINSECI DELL' UNITÀ		
Elemento	Attuale stato manutentivo	Note sul caso
Infissi esterni	discreto (mn 355-346)	
Infissi interni	discreto (mn 355-346)	
Tramezzature interne	discreto (mn 355-346)	
Pavimentazione	discreto (mn 355-346)	
Porta d'ingresso	discreto (mn 355-346)	

Si precisa che i coefficienti utilizzati al fine di determinare la superficie commerciale dell'unità sono stati ricavati dalla Norma UNI 10750 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio" e successive.



3.10) EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI

Nessuna dotazione condominiale.

3.11) CRITERI DI STIMA

Precisato che la stima viene supportata da indagini statistiche di mercato, finalizzate alla conoscenza dei prezzi liberamente praticati nelle ordinarie compravendite per immobili simili a quelli oggetto di questa stima, sono stati per quanto possibile oggetto di accertamento i parametri tecnici dati da vani/superfici e analiticamente dalle superfici/ettari. In linea prevalente la stima è quindi sintetico-comparativa con riferimento ai seguenti aspetti economici:

- valore di mercato vani abitabili;
- valore di mercato all'attualità;
- sommario costo di costruzione all'epoca;
- valore di mercato a campo veronese/metro quadro.

Viene dato maggior peso ai seguenti fattori:

Per i fabbricati:

- Intrinseci, come l'esposizione, le finiture, lo stato di manutenzione e di conservazione.
- Estrinseci, come la salubrità del sito, la collocazione contestuale, l'urbanizzazione ed i servizi.

Per i terreni:

- Intrinseci, come l'altitudine dei terreni, la giacitura, la forma,



l'esposizione, le proprietà fisico-chimiche e la presenza o meno di falde o canali acquiferi con impiantistiche varie per l'irrigazione.

- Estrinseci, come la salubrità del sito, la collocazione contestuale, il microclima, il regime delle acque superficiali, i collegamenti con le strade pubbliche ed alla distanza dai mercati principali.

Ne consegue che il valore viene quindi determinato in ragione della legge della domanda e dell'offerta e con ponderazione di tutti i ragionamenti sopra specificati, con contestuale conferma storica di rapporti economici già verificatisi.

Al fine della stima si rende, quindi, necessario rendere definizione in ordine ai termini di prezzo e valore, intendendo nel primo caso la disponibilità speculativa nel compravendere guadagnando o perdendo rispetto al valore, e nel secondo caso, che è oggetto della presente ricerca, invece il più probabile rapporto di equivalenza tra bene e moneta in dipendenza dell'incontro tra domanda ed offerta.

3.12) VALUTAZIONE

Tenuto conto della ubicazione del lotto ed in relazione ai prezzi medi di mercato vigenti nella zona, è possibile valutare l'intero compendio immobiliare come segue:



DESCRIZIONE	SUP. COMM. SUP. CAT.	€/MQ	VALORE
C.F. BUTTAPIETRA Fg. 7 m.n. 355 sub. 1 - abitazione (comprensiva del valore dell'area di insidenza dell'edificio distinta al C.T. BUTTAPIETRA Fg. 7 m.n. 355)	186,00	€ 900,00	€ 167.400,00
C.F. BUTTAPIETRA Fg. 7 m.n. 355 sub. 2 - autorimessa	45,00	€ 450,00	€ 20.250,00
C.F. BUTTAPIETRA Fg. 7 m.n. 346 - stalla allevamento bovini (comprensiva del valore dell'area di insidenza dell'edificio distinta al C.T. BUTTAPIETRA Fg. 7 m.n. 346)	1568,00	€ 300,00	€ 470.400,00
C.F. BUTTAPIETRA Fg. 7 m.n. 366 - impianto biogas (comprensiva del valore dell'area di insidenza dell'edificio distinta al C.T. BUTTAPIETRA Fg. 7 m.n. 366) La superficie indicata corrisponde all'area di insidenza dell'impianto biogas 4.410 mq	4410,00	a corpo	€ 430.000,00
C.T. BUTTAPIETRA Fg. 7 m.n. 57 - terreno	24770,00	€ 8,50	€ 210.545,00
C.T. BUTTAPIETRA Fg. 7 m.n. 61 - terreno	36,00	€ 8,00	€ 288,00
C.T. BUTTAPIETRA Fg. 7 m.n. 65 - terreno	5110,00	€ 8,00	€ 40.880,00
C.T. BUTTAPIETRA Fg. 7 m.n. 66 - terreno	232,00	€ 8,00	€ 1.856,00
		TOTALE	€ 1.341.619,00

Tenuto conto dei costi per la regolarizzazione della situazione urbanistica, quantificati complessivamente in € 74.500,00 (importi indicati singolarmente al capitolo 3.8), si valuta l'intero lotto in € 1.267.000,00 (valore arrotondato).

Valore complessivo dei beni per la quota di 1/1 di proprietà

€ 1.267.000,00.

4) DIVISIBILITA' DEI BENI IN RELAZIONE ALLE QUOTE PIGNORATE

In base alla quota pignorata, dopo aver visionato i luoghi e preso atto della loro consistenza, collocazione, oltre della particolare tipologia



degli immobili da stimare, si ritiene che gli stessi **non siano comodamente divisibili.**

5) RIEPILOGO LOTTO UNICO

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Dati catastali attuali:

C.F. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 355 sub. 1, cat. A/3, cl. 3, cons. 7,5 vani, sup. cat. 185 mq, R.C. € 464,81, via Bovolino n. 2, piano S1-T;

C.F. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 355 sub. 2, cat. C/6, cl. 2, cons. 35 mq, sup. cat. 47 mq, R.C. € 65,07, via Bovolino n. 2, piano S1.

C.T. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 355, ente urbano di 739 mq.

C.F. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 346, cat. D/10, R.C. € 4.588,00, via Bovolino snc, piano T.

C.T. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 346, ente urbano di 4.810 mq.

C.F. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 366, cat. D/10, R.C. € 2.737,00, via Bovolino snc, piano T.

C.T. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 366, ente urbano di 4.410 mq.

C.T. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 57, qualità seminativo



collocazione anche il m.n. 355 sub. 2 che identifica l'autorimessa di pertinenza. L'unità abitativa, censita con il m.n. 355 sub. 1, ha una superficie commerciale di circa 186,00 mq (comprensiva della superficie della corte esclusiva opportunamente ragguagliata) ed è composta da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, tre camere da letto al piano terra e quattro locali cantina al piano scantinato. La corte esclusiva, che fa da contorno all'edificio sui tre lati sud, ovest e nord, si sviluppa su una superficie complessiva di 610,00 mq circa ed è utilizzata a giardino o spazi di manovra che permettono di raggiungere il livello scantinato. L'autorimessa, censita con il m.n. 355 sub. 2, ha una superficie commerciale di circa 45,00 mq ed è costituita da un unico vano che risulta direttamente collegato ai locali cantina ed al piano terra, attraverso una scala interna, dove si trovano i locali principali dell'unità abitativa.

Il m.n. 346, che individua un fabbricato ad uso stalla bovini a stabulazione libera con annesso ricovero attrezzi agricola e pertinenza a tetteria ubicato nelle vicinanze del fabbricato residenziale, ha una superficie commerciale di circa 1.568,00 mq (comprensiva della superficie della corte esclusiva opportunamente ragguagliata) ed è composto da due corpi di fabbrica:

- l'edificio principale ove trova collocazione la stalla per l'allevamento bovini, tre locali con destinazione sala mungitura,



locale con destinazione zona attesa pre mungitura, un locale ripostiglio, corsia di alimentazione con superficie destinata a ricovero attrezzi agricoli, oltre ad una ulteriore superficie, realizzata lungo il lato est in aderenza ed in ampliamento alla stalla, destinata a deposito paglia/fieno e ricovero attrezzi agricoli per l'alimentazione del bestiame;

- l'edificio secondario, staccato dalla stalla e realizzato in prossimità del confine nord, destinato a tettoia chiusa su tre lati.

La corte esclusiva, che fa da contorno al m.n. 346 si sviluppa su una superficie complessiva di 3.046,00 mq circa ed è utilizzata come spazio di manovra per mezzi agricoli, fossa smaltimento liquami e zona recintata collegata alla stalla per l'esercizio esterno dei capi di allevamento.

Il m.n. 366, che individua un impianto per la produzione di biogas (100 kW) con successiva trasformazione in energia elettrica e termica posizionato a sud della stalla distinta con il m.n. 346, è composto da alcuni manufatti in muratura di cemento armato, necessari per la fermentazione dei liquami e le deiezioni degli animali, materia prima e unica per la generazione del biogas, nonché per l'alloggiamento di altri macchinari necessari alla cogenerazione dell'energia termica ed elettrica da biogas.

I m.n. 57, 61, 66 risultano terreni agricoli pianeggianti, confinanti con i



fabbricati/manufatti destinati a stalla (m.n. 346) e ad impianto biogas (m.n. 366), di superficie catastale complessiva pari a 25.038 mq.

Nel complesso i terreni sono utilizzati a seminativo ed i confini risultano solo parzialmente materializzati in loco attraverso canalette/fossati di irrigazione. Si precisa che sul terreno distinto con il m.n. 57, in corrispondenza del confine a nord, risultano realizzati tre manufatti tipo trincee di deposito e stoccaggio biomasse.

Il m.n. 65 risulta terreno agricolo pianeggiante, confinante ad ovest rispetto all'edificio residenziale sopradescritto di cui al m.n. 355, di superficie catastale complessiva pari a 5.110 mq.

Nel complesso il terreno è utilizzato a seminativo ed i confini con altre proprietà risultano in buona sostanza materializzati in loco attraverso canaletta di irrigazione/strada, recinzione metallica su muretto in cls, e strada sterrata .

Dati catastali attuali:

C.F. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 355 sub. 1, cat. A/3, cl. 3, cons. 7,5 vani, sup. cat. 185 mq, R.C. € 464,81, via Bovolino n. 2, piano S1-T;

C.F. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 355 sub. 2, cat. C/6, cl. 2, cons. 35 mq, sup. cat. 47 mq, R.C. € 65,07, via Bovolino n. 2, piano S1.

C.T. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 355, ente urbano di



E.I. 232/2022

739 mq.

C.F. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 346, cat. D/10, R.C.

€ 4.588,00, via Bovolino snc, piano T.

C.T. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 346, ente urbano di

4.810 mq.

C.F. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 366, cat. D/10, R.C.

€ 2.737,00, via Bovolino snc, piano T.

C.T. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 366, ente urbano di

4.410 mq.

C.T. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 57, qualità seminativo

irriguo, cl. 2, sup. cat. 24.770 mq, R.D. € 208,52, R.A. € 140,72 via

Bovolino snc.

C.T. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 61, qualità area rurale,

sup. cat. 36 mq, via Bovolino snc.

C.T. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 65, qualità seminativo

irriguo, cl. 2, sup. cat. 5.110 mq, R.D. € 43,02, R.A. € 29,03 via

Bovolino snc.

C.T. del Comune di Buttapietra Fg. 7 m.n. 66, qualità seminativo

irriguo, cl. 2, sup. cat. 232 mq, R.D. € 1,95, R.A. € 1,32 via Bovolino

snc.

Valore complessivo dei beni per la quota di 1/1 di proprietà

€ 1.267.000,00.



E.I. 232/2022

Allegati:

- 1–documentazione relativa alle pratiche edilizie;
- 2–Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 3–comunicazione Agenzia Entrate e contratti di locazione;
- 4–certificati anagrafici;
- 5–tabulati verifiche catasto e RR.II.;
- 6–copia del titolo di provenienza e titolo atto n. 22345 di rep. Notaio Benini (servitù);
- 7–planimetrie catastali ed elaborato planimetrico;
- 8–estratto di mappa;
- 9–documentazione fotografica.

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima dei beni ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente, a propria cura, verificare previamente i beni mediante sopralluogo sotto ogni profilo.

Con la massima osservanza.

Verona, lì 12 aprile 2023

Il C.T.U.

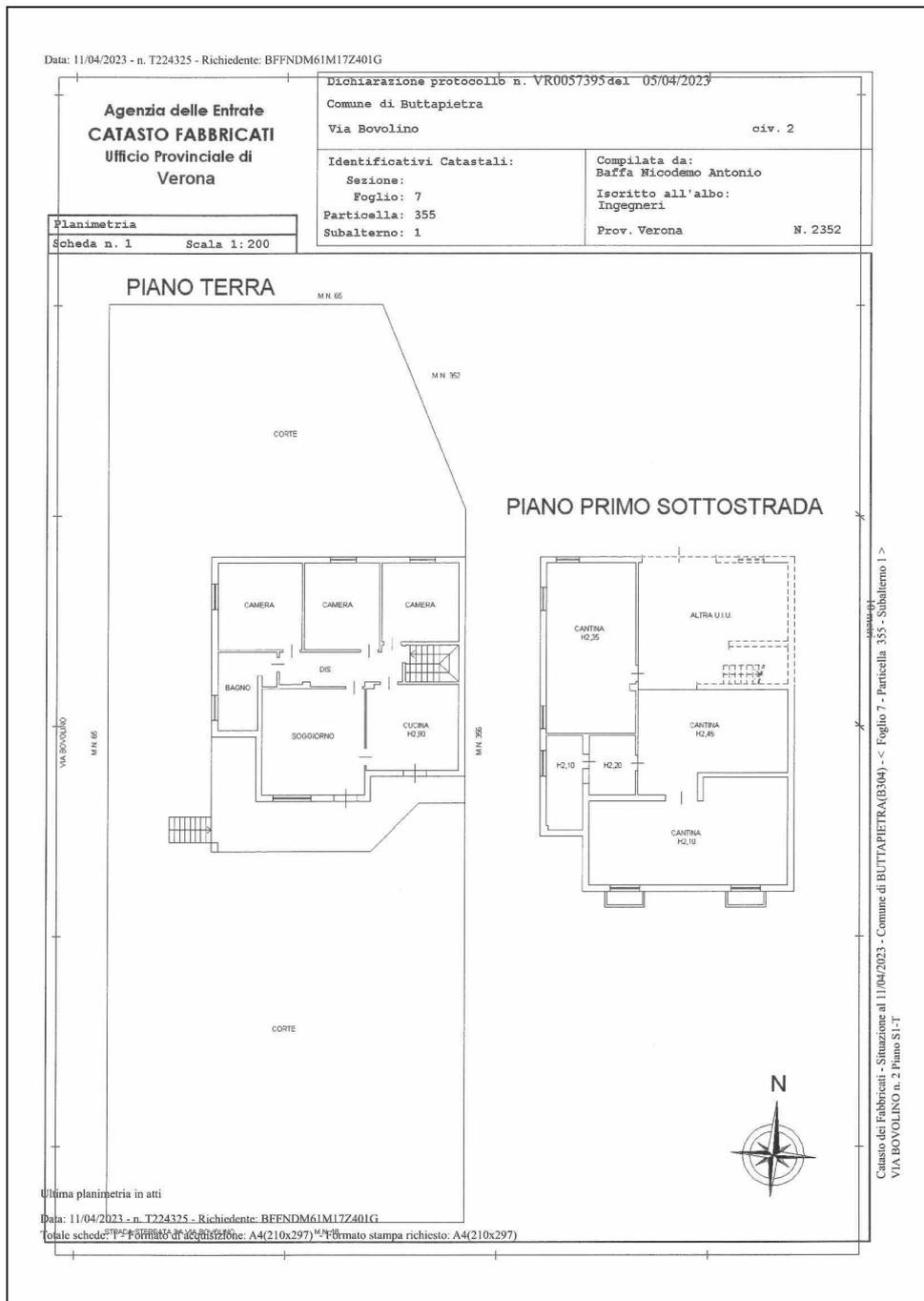
Dott. Ing. Nicodemo Antonio Baffa



LOTTO UNICO

Planimetria catastale ABITAZIONE

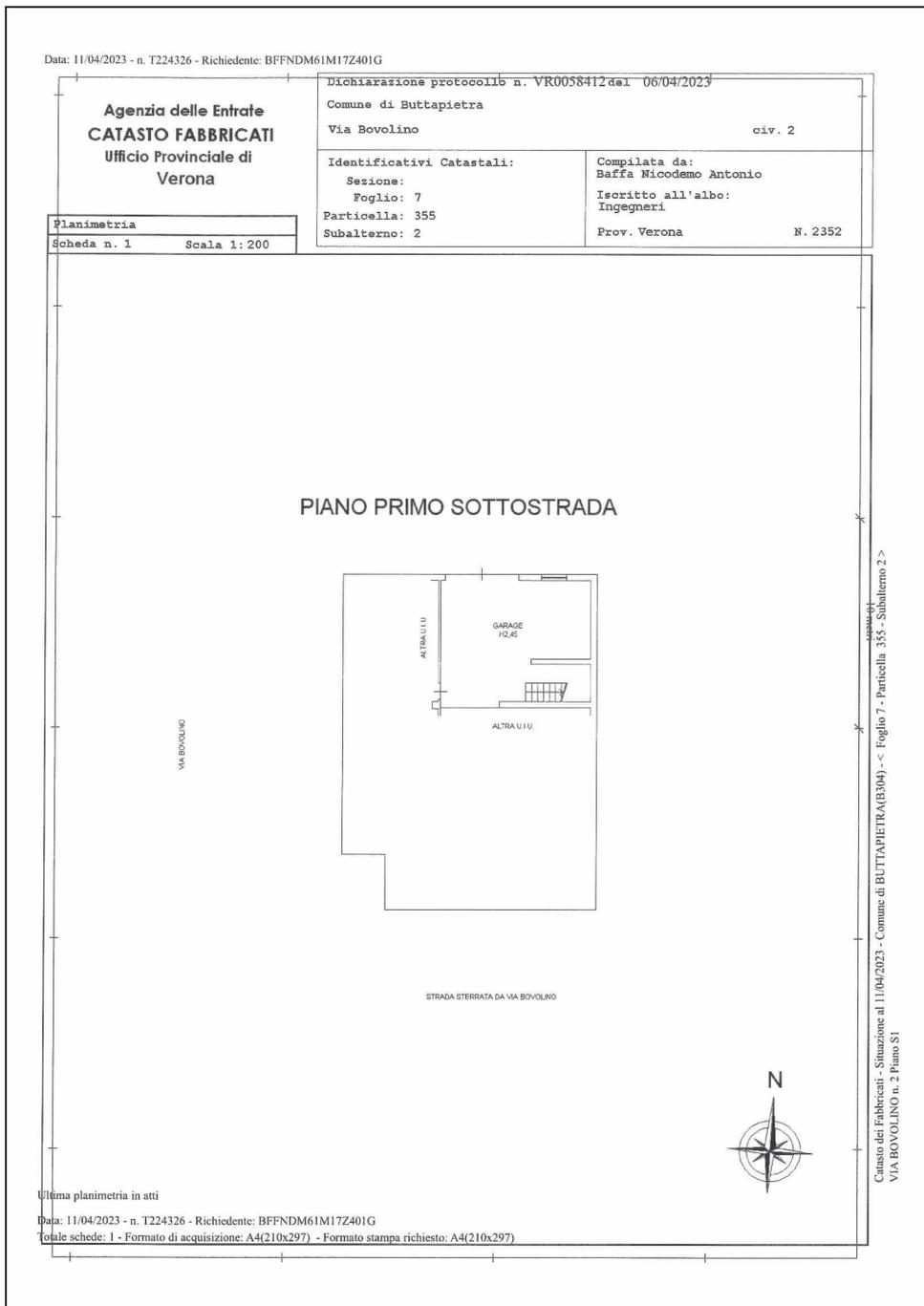
C.F. BUTTAPIETRA Fg. 7 m.n. 355 sub. 1



LOTTO UNICO

Planimetria catastale AUTORIMESSA

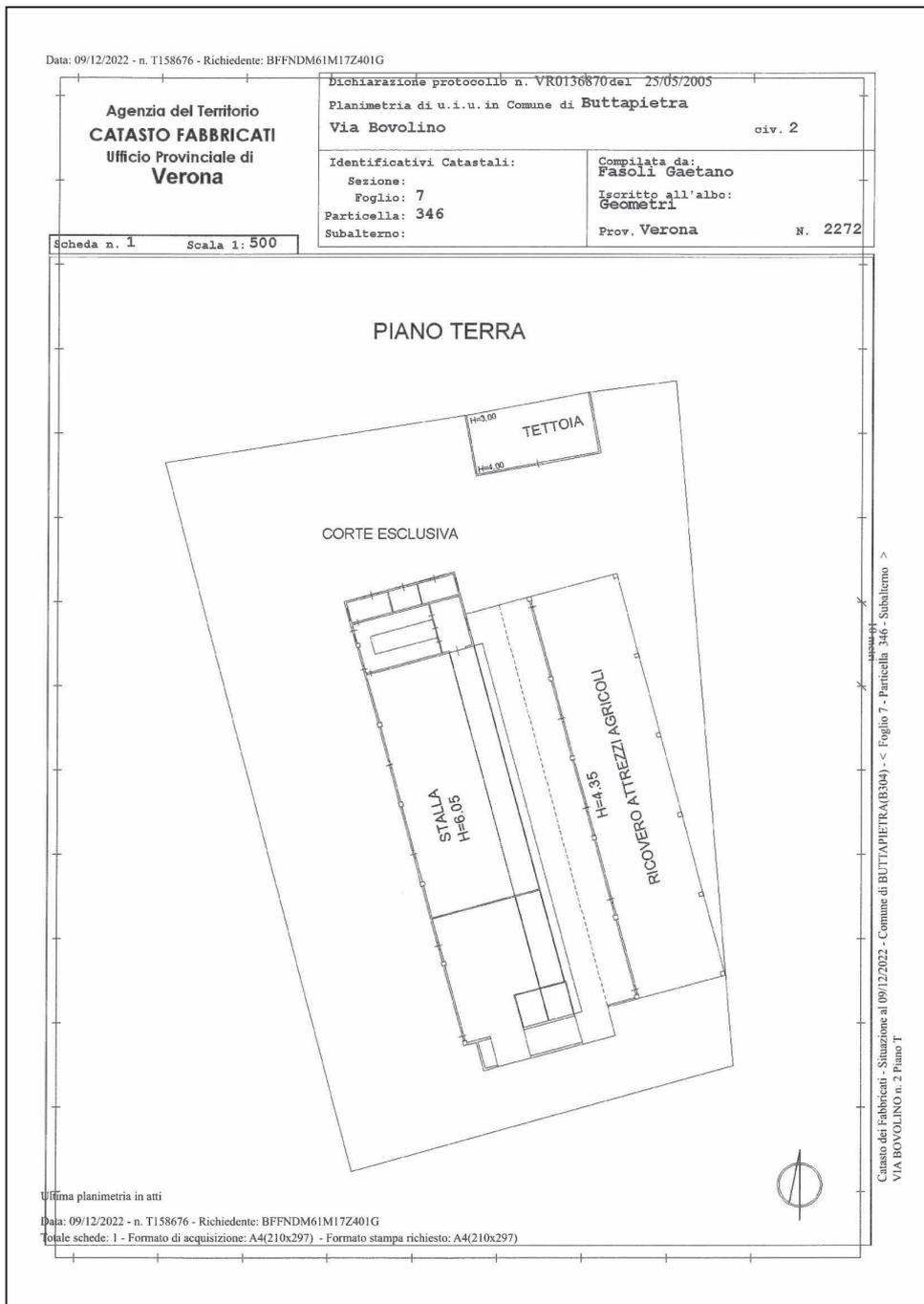
C.F. BUTTAPIETRA Fg. 7 m.n. 355 sub. 2



LOTTO UNICO

Planimetria catastale STALLA ALLEVAMENTO BOVINI

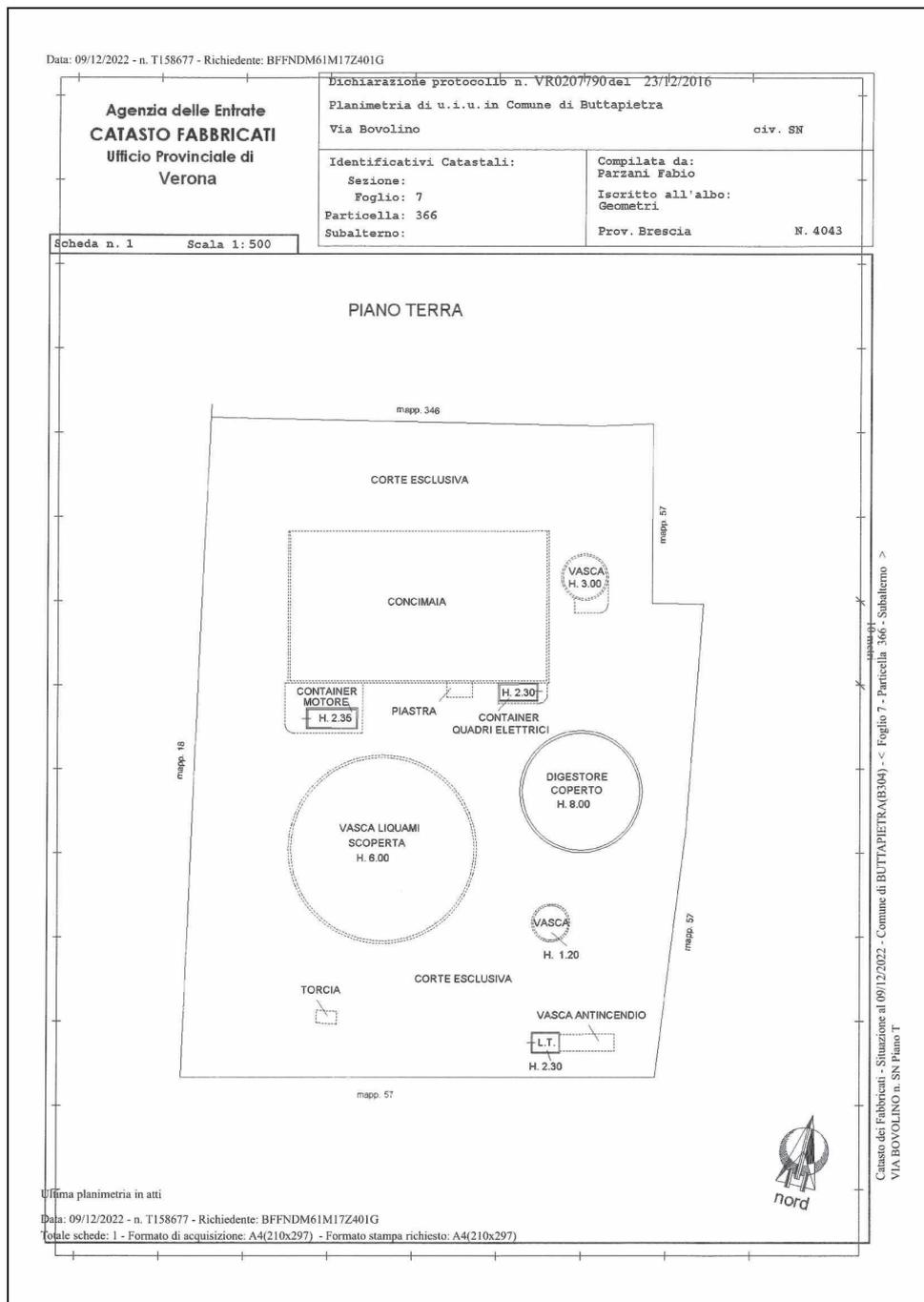
C.F. BUTTAPIETRA Fg. 7 m.n. 346



LOTTO UNICO

Planimetria catastale IMPIANTO DI BIOGAS

C.F. BUTTAPIETRA Fg. 7 m.n. 366



LOTTO UNICO

Estratto di mappa TERRENI

C.T. BUTTAPIETRA Fg. 7 m.n. 355-346-366-57-61-65-66

