

**TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA**  
**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE ALL'ESECUZIONE dott.sa MAIOLINO**  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N.  
**796/2016 (564/2014)**

\*\*\*\*\*

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO**

**LOTTO 3**

**Terreno agricolo e capannoni**

\*\*\*\*\*

**DIRITTO VENDUTO**

Intera proprietà.

Escluso diritto di superficie per impianto fotovoltaico su porzione della copertura dell'edificio particella 302 e cabina elettrica particella 306.

\* \* \*

**UBICAZIONE E QUALITÀ**

Via Frassine – Strada del Sasso (SP23) in comune di Correzzola (PD).

Terreno agricolo e capannoni destinati a magazzino ed essiccatoio.

\* \* \*

**DESCRIZIONE**

Il compendio, rispetto al centro abitato di Correzzola, è ubicato a est lungo Via Frassine, che grossomodo lo delimita a sud, mentre a nord è delimitato dal Canale Morto a est dalla linea ferroviaria.

Il Compendio ricade sotto il Consorzio di Bonifica Adige Euganeo, a sud del Bacchiglione e a nord del canale Barbegara. Inoltre ricade interamente in zona agricola e in area vincolata ai sensi del D.Lgs 490/1999.

Il compendio è composto di:

- un terreno agricolo coltivato;
- un capannone principale costituito da fabbricati e tettoie, cabina elettrica e impianto di essiccazione, realizzati in epoche diverse e con diverse tipologie edilizie, caratterizzato da un sedime irregolare;
- un capannone indipendente, con sedime rettangolare, con impianto fotovoltaico sulla copertura, e di una cabina elettrica in corpo staccato.

Qualora ritenuto conveniente è possibile scorporare il terreno coltivato.

La porzione edificata dispone di un piazzale, con pavimentazione industriale nelle zone operative.

Gli accessi dalla via pubblica utilizzati nel passato sono quattro. Da est verso ovest: accesso carraio ricadente su mappale 277 del foglio 1 CT di Correzzola (lotto 5) che non facendo parte di questo lotto non potrà essere utilizzato (non è gravato da servitù ed è da intendersi un accesso riservato alla particella 277); un accesso carraio in corrispondenza della porzione del capannone con tetto a volta delimitato da un cancello in ferro e rete metallica; un accesso carraio antistante il piazzale delimitato da



cancello in metallo smaltato di tipo scorrevole; un accesso carraio a ovest sul retro del capannone nuovo dotato di impianto fotovoltaico, privo di cancello. (compresa nel lotto 5).

Sul lato strada è presente una recinzione nella porzione est presumibilmente in rete metallica coperta da una fitta vegetazione, nella porzione centrale con elementi prefabbricati in cls e nella porzione ovest in opera in calcestruzzo armato. Il confine con la particella 277 non è delimitato, ne quello verso i terreni agricoli di seguito descritti.

#### TERRENO AGRICOLO

Il terreno agricolo si trova a ovest del compendio sopradescritto, in continuità con esso; delimitato a nord dal Canale Morto, a ovest dalla linea ferroviaria e a sud da via Frassine; ha forma irregolare; è in parte argine e proda erbosa di accompagnamento all'argine e in parte coltivabile a seminativo. Somma 7.257 m<sup>2</sup>. Al terreno si accede sia dal compendio edificato e sia direttamente da una carrareccia interpodereale corrente lungo la linea ferroviaria. Dispone quindi di accesso indipendente dalla porzione edificata.

#### CAPANNONE PRINCIPALE

È il risultato di una serie di ampliamenti rispetto a un corpo originario caratterizzato da un'edilizia tipica degli anni 60'. Le porzioni aggiunte sono in aderenza e alcune delle quali in comunicazione fra loro, hanno forme e altezze diverse, sono realizzate con diverse tipologie di materiali e ascrivibili a diverse tipologie edilizie. Il fabbricato, escluso l'essiccatoio (ripostigli, silos compresi) ha una lunghezza di 64,1 m e una larghezza variabile compresa fra 11,6 e 14,3 m. Presenti ampie coperture in eternit.

Distinguiamo da est verso ovest:

- fabbricato sedime rettangolare con asse est - ovest, copertura in coppi a semi-padiglione (altezza al colmo circa 6 m – altezza di gronda circa 3,6 m) caratterizzato da pareti in muratura, elementi portanti verticali e in parte orizzontali in cemento armato, capriate centrali in legno, dotato di alcune ripartizioni interne (fra i quali un ripostiglio con accesso solo dall'esterno e un ripostiglio posto sulla mezzeria dell'edificio con primo piano su solaio in legno) e accessi sia da nord (due) che da sud (un accesso), pensilina a sud per una porzione;
- fabbricato originario, strutture in cemento armato, con asse nord - sud e copertura con volta a sesto acuto, presumibilmente in eternit, (altezza circa 6,8 m) sedime quasi quadrato (13 x 13,4 m), ampiamente comunicante con il precedente, ma non con il successivo, pensilina a sud;
- fabbricato, con asse est - ovest e copertura con volta, presumibilmente in eternit, (altezza circa 4,6 m) sedime irregolare, denominato tettoia perché aperto a sud;
- impianto di essiccazione per granaglie con silos, ripostigli di servizio e pensilina a sud (altezze diverse: 9,3 m torri impianto di essiccazione, le altre variabili da 2,5 a 5,3 m), con sedime rettangolare per complessivi 11,7 x 18,4 m – l'impianto è obsoleto la parte propriamente impiantistica non è compresa dal pignoramento;
- cabina elettrica, in muratura (altezza 8 m, sedime rettangolare).

Protetta dalla pensilina c'è una pesa a ponte e una seconda in prossimità dell'ingresso al capannone, entrambe del tipo a filo pavimento. Non è stato verificato il loro effettivo funzionamento.



La pensilina ha copertura in lamiera sorretta da elementi in metallo. Sussistono differenze nella ripartizione interna degli spazi fra lo stato concesso e lo stato di fatto.

#### **CAPANNONE NUOVO (CON IMPIANTO FOTOVOLTAICO)**

Il magazzino realizzato nel 1985 ha forma regolare, dimensioni di 15,20 x 30,20 m (superficie 459 m<sup>2</sup> - altezza interna 6,1 m); con una pensilina sul lato est di 5,00 x 30,20 m (superficie 151 m<sup>2</sup> - altezza utile sotto la pensilina 5,12 m); tetto a due falde con copertura in lamiera grecata. Il capannone, edificato con elementi portanti in cls prefabbricato, tamponature in lastre di cls prefabbricate, è dotato di finestre a nastro sui lati est e ovest e di ampio portone di accesso scorrevole. Svolgeva funzioni di magazzino per granaglie. Protetta dalla pensilina una pesa a ponte filo pavimento.

#### **IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Collegato a entrambe le falde della copertura di questo edificio è stato installato un "Impianto fotovoltaico Grid Connecte" della potenza di kWp 31,72 composto da moduli fotovoltaici Schott Asi 103 (superficie indicativa 450 m<sup>2</sup>). L'impianto è presumibilmente attivo dal 2011. Sull'impianto fotovoltaico e cabina elettrica (mappale 306) pende domanda di accertamento di proprietà da parte della [REDACTED]

#### **CABINA ELETTRICA NUOVA**

Nel 2011 è stata realizzata una nuova cabina elettrica (mappale 306) e un cavidotto che si collega al palo dell'elettrodotto a Media Tensione che era già presente all'interno del cortile, in prossimità della vecchia cabina elettrica. La nuova cabina elettrica è al servizio di Enel Distribuzione – cod. cabina M/B 111.70300 (si veda l'istituzione delle servitù nel proseguo della relazione). Sul retro del capannone è presente una capezzagna che consente di accedere direttamente da via Frassine alla cabina elettrica in questione. L'opera di collegamento con la via Frassine è in calcestruzzo armato. Non è stata individuata presso l'ufficio tecnico l'autorizzazione per la sua realizzazione.

#### **SERBATOI GAS METANO**

Sul retro del capannone sono presenti due distinti serbatoi interrati di gas metano, al servizio dell'impianto di essiccazione dei cereali, di capacità inferiore a 5 m<sup>3</sup>, dotati degli elementi di controllo e gestione fuori terra. I due impianti sono circondati da una recinzione in ferro zincato.

\* \* \*

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica emesso dal Comune di Correzzola (PD) in data 11.09.2018, prot. n. 7294.

Il compendio in esame ha la seguente destinazione urbanistica:

- Mappali 302 e 306 ricadono in "Zona 1 - E/2 Agricola" e in "Zona 10 – Insediamenti produttivi in zona impropria – Attività da bloccare”;
- Mappali 279, 281, 283, 285 ricadono in "Zona 1 - E/2 Agricola”;
- Mappali 279 e 302 ricadono per una porzione in "Zona 11 - Fascia di Rispetto Stradale”;
- Mappali 279, 281, 283, 285 ricadono per una porzione in "Zona 11 - Fascia di Rispetto Ferroviario”;



La zona E2 individua aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, mentre la zona E3 aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario e forte dispersione insediativa. L'indicazione di Attività produttive da bloccare impone una serie di restrizioni. L'immobile non si può ampliare, ma si possono eseguire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, demolizione con ricostruzione, adeguamento tecnologico e igienico sanitario in relazione al tipo di lavorazione praticato ecc.

Per ulteriori disposizioni si rimanda al CDU allegato alla perizia e alle Norme tecniche del piano regolatore.

\* \* \*

**DESCRIZIONE CATASTALE**

**C.F. Correzzola (PD) – Intestatari:** [REDACTED] - 1/2 proprietà, [REDACTED] - 1/2 proprietà.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Superficie m <sup>2</sup>	Rendita €
1	302	-	D/8			T	-	4.984,00

Eretto su mappale 302 del foglio 1 CT, ente urbano, di 5.812 m<sup>2</sup>.

**C.F. Correzzola (PD) – Intestatari:** [REDACTED] - 1/2 proprietà, [REDACTED] - 1/2 proprietà.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Superficie m <sup>2</sup>	Rendita €
1	306	-	D/1			T	-	222,00

Eretto su mappale 306 del foglio 1 CT, ente urbano, di 49 m<sup>2</sup>.

**C.T. Correzzola (PD) – Intestatari:** [REDACTED] - 1/2 proprietà, [REDACTED] - 1/2 proprietà.

Fg.	Mapp.	descrizione	Superficie, m <sup>2</sup>	Deduzioni	RD, €	RA, €
1	279	Seminativo 1	2.380	-	25,20	12,91
1	281	Seminativo 1	2.157	A10; A35; C58	19,60	11,70
1	283	Seminativo 1	2.132	-	22,57	11,56
1	285	Seminativo 1	588	A10; A35; C58	5,34	3,19

Per totali 7.257 m<sup>2</sup>.

\* \* \*

**VARIAZIONI CATASTALI**

**Mappale 279 CT:** deriva per frazionamento del 26.05.2008 dalla particella 250 di 2.716 mq; questa deriva per Tipo Mappale del 05.11.1993 dalla particella 96 di 3.616 mq.

**Mappale 281 CT:** deriva per frazionamento del 26.05.2008 dalla particella 31 di 3.290 mq invariata nella consistenza dall'impianto meccanografico.

**Mappale 283 CT:** deriva per frazionamento del 26.05.2008 dalla particella 251 di 1.000 mq; questa deriva per Tipo Mappale del 05.11.1993 dalla particella 241 di 3.348 mq che deriva per frazionamento del 17.11.1993 dalla particella 160 di 3.398 mq.

**Mappale 285 CT:** deriva per frazionamento del 26.05.2008 dalla particella 23 di 1.000



mq invariata nella consistenza dall'impianto meccanografico.

**Mappale 302 CT:** deriva per Tipo Mappale del 16.06.2011 dalla particella 302 di 5.861 mq; questa deriva per Tipo Mappale del 07.11.2008 dalla particella 301 di 95 mq (derivata dalla particella 238 di 95 mq, per Tipo Mappale del 05.11.1993, e quindi dalla particella 35 di 357 mq per frazionamento del 17.11.1993) e dalla particella 34 di 5.766 mq ampliata per Tipo Mappale del 05.11.1993 (fusione delle particelle 123, 125, 239 e parz. 96 e 241).

**Mappale 306 CT:** deriva per Tipo Mappale del 16.06.2011 dalla 302 di 5.861 mq.

**Mappale 302 CF:** deriva da sezione A, foglio 1, particella 302 D/8 del catasto fabbricati per variazione identificativi per allineamento mappe del 08.07.2015 - Cancellazione Sezione (n. 57/2015); in precedenza è variata l'area cortilizia (in data 20.06.2011 protocollo n. PD0230538) con creazione della particella 306; variato il classamento (da D/10 a D/8); ampliato il fabbricato in data 13.11.2008 (n. 26393.1/2008 - protocollo n. PD0317040) acquisendo l'attuale numero di particella dall'originaria 34 graffato 238 esistente dalla sua costituzione del 17.01.1994 (n. 378/1994).

**Mappale 306 CF:** deriva da sezione A, foglio 1, particella 306 D/1 del catasto fabbricati per variazione identificativi per allineamento mappe del 08.07.2015 - Cancellazione Sezione (n. 57/2015); costituito con denuncia di nuova costruzione in data 17.06.2011.

\* \* \*

#### CONFINI

L'intero compendio confina da nord in senso orario: Canale Morto, 277, Via Frassine, 280, 282, 286, 132 tutti del foglio 1 CT di Correzzola.

\* \* \*

#### PROVENIENZA

Il compendio oggetto di stima perviene con i seguenti atti:

##### MAPPALI 302 E 306 - FOGLIO 1 CF:

- Atto di compravendita del 30.03.2007 notaio Mercolini Giuseppe rep. n. 15329, trascritto il 03.04.2007 ai nn. 17114/9191 avente per oggetto la quota indivisa di **22/48** di proprietà del mappale 34 graffato 238 del CF e i relativi sedimi e cortili censiti con mappale 34 di 5.766 mq e mappale 238 di 95 mq, da [redacted] a favore, per 11/48 ciascuno, di [redacted]
- Atto di compravendita del 30.01.2006 notaio Mercolini Giuseppe rep. n. 13458, trascritto il 02.02.2006 ai nn. 5779/3242 di **4/48** di proprietà del compendio in esame, da [redacted] a favore, per 2/48 ciascuno, di [redacted] (in questa nota non compare il mappale 238, ente urbano, di 95 mq - sedime e cortile di parte del fabbricato).
- Successione in morte di [redacted] deceduto il 01.06.2005 den. n. 768 vol. 17 del 18.04.2006 Ufficio del Registro di Padova, devoluta per legge, trascritta il 01.07.2006 ai nn. 36204/20015 di **22/48** dei mappali in esame, a favore di [redacted] (11/48), [redacted] (11/48).

**La quota (18/48) in capo a [redacted] deriva per:**

- Successione in morte di [redacted], deceduto il 16.11.1946 denuncia presentata a Piove di Sacco e annotata al n. 95 vol. 76 con la quale, fra le altre, lasciava [redacted] **12/48** del compendio in esame e a [redacted] **12/48**.



- Atto di compravendita del 15.03.1966 notaio Pavanello rep. n. 70612, trascritto il 06.04.1966 ai nn. 4351/3285 avente per oggetto la quota indivisa di **6/48** successivamente rettificato con atto a rogito Notaio Maria Leotta in data 15.12.1988 rep. n. 29965 trascritto in data 10.01.1989 ai n. 797/547.

Le quote in capo a [REDACTED] (4/48), [REDACTED] (4/48), [REDACTED] (2/48) deriva per:

- Successione in morte di [REDACTED] deceduta il 10.10.2003 den. n. 318 vol. 15 del 10.03.2004 Ufficio del Registro di Padova, trascritta il 13.05.2004 ai nn. 21443/13121, avente per oggetto la quota di 4/48 del compendio in esame, a favore di [REDACTED] (4/48), [REDACTED] (4/48), [REDACTED] (2/48), [REDACTED] (2/48).

La quota in capo a [REDACTED] (20/48) deriva per:

- Atto di compravendita del 23.11.2005 notaio Mercolini Giuseppe rep. n. 12866, trascritto il 30.11.2005 ai nn. 57323/30619 avente per oggetto (oltre a maggior consistenza) i **2/48** del compendio in esame (come bene personale) da [REDACTED]
- Successione in morte di [REDACTED] deceduto il 31.12.2002 con testamento olografo pubblicato da Notaio Mercolini Giuseppe in data 26.02.2003 rep. n. 2900, e denuncia di successione n. 823 vol. 14 del 17.06.2003 Ufficio del Registro di Padova, trascritta il 25.10.2003 ai nn. 46544/29020, avente per oggetto la quota di 18/48 del compendio in esame, a favore di [REDACTED] (6/48) e [REDACTED] (12/48).
- Atto di compravendita del 22.12.2003 notaio Mercolini Giuseppe rep. n. 6217, trascritto il 31.12.2003 ai nn. 57393/35826 avente per oggetto i **6/48** del compendio in esame (come bene personale) da [REDACTED]

\* \* \*

#### MAPPALI 279, 281, 283, 285 - FOGLIO 1 CT:

- Atto di divisione del 30.03.2007 notaio Mercolini Giuseppe rep. n. 15326, trascritto il 06.04.2007 ai nn. 18075/9750 mediante il quale la proprietà dei terreni mappali 250, 251, 31, 23, 240, 242 (che hanno originato gli attuali, oltre altri) diventa di [REDACTED] (1/2 in separazione dei beni), [REDACTED] (1/2 come bene personale) - a [REDACTED], che cede i 22/48 del compendio in esame, sono assegnati altri beni non oggetto di pignoramento.

La quota in capo a [REDACTED] di **13/48** ciascuno deriva per:

- Successione in morte di [REDACTED] deceduto il 01.06.2005 den. n. 768 vol. 17 del 18.04.2006 Ufficio del Registro di Padova, devoluta per legge, trascritta il 01.07.2006 ai nn. 36204/20015, a favore di [REDACTED] (11/48), [REDACTED] (11/48).
- Atto di compravendita del 30.01.2006 notaio Mercolini Giuseppe rep. n. 13458, trascritto il 02.02.2006 ai nn. 5779/3242 di 4/48 di proprietà dei terreni mappali 250, 251, 31, 23, 240, 242 (che hanno originato gli attuali, oltre altri) da [REDACTED] a favore, per 2/48 ciascuno, di [REDACTED]

La quota in capo a [REDACTED] di **2/48** deriva per:

- Atto di compravendita del 23.11.2005 notaio Mercolini Giuseppe rep. n. 12866, trascritto il 30.11.2005 ai nn. 57323/30619 avente per oggetto (oltre a maggior



consistenza) i 2/48 di proprietà dei terreni mappali 250, 251, 31, 23, 240, 242 da [REDACTED]

La quota in capo a [REDACTED] (4/48), [REDACTED] (2/48), [REDACTED] (4/48), [REDACTED] (2/48) deriva per:

- Successione in morte di [REDACTED] deceduta il 10.10.2003 den. n. 318 vol. 15 del 10.03.2004 Ufficio del Registro di Padova, trascritta il 13.05.2004 ai nn. 21443/13121, avente per oggetto la quota di 12/48 del compendio in esame, a favore di [REDACTED] (4/48), [REDACTED] (2/48), [REDACTED] (4/48), [REDACTED] (2/48).

La quota in capo a [REDACTED] di 6/48 deriva per:

- Atto di compravendita del 22.12.2003 notaio Mercolini Giuseppe rep. n. 6217, trascritto il 31.12.2003 ai nn. 57393/35826 avente per oggetto i 6/48 di proprietà dei terreni mappali 250, 251, 31, 23, 240, 242 (come bene personale) da [REDACTED]

La quota in capo a [REDACTED] (6/48) e [REDACTED] (12/48) deriva per:

- Successione in morte di [REDACTED] deceduto il 31.12.2002 con testamento olografo pubblicato da Notaio Mercolini Giuseppe in data 26.02.2003 rep. n. 2900, e denuncia di successione n. 823 vol. 14 del 17.06.2003 Ufficio del Registro di Padova, trascritta il 25.10.2003 ai nn. 46544/29020, avente per oggetto la quota di 18/48 del compendio in esame, a favore di [REDACTED] (6/48) e [REDACTED] (12/48).

I signori [REDACTED] (per la quota di 18/48), [REDACTED] (per la quota di 18/48) e [REDACTED] (per la quota di 12/48) ricevettero il compendio in esame per successione in morte di [REDACTED], deceduto il 16.11.1946 denuncia presentata a Piove di Sacco e annotata al n. 95 vol. 76.

\* \* \*

#### DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

**SERVITÙ DI FOGNATURA.** Scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 11.04.2000 numero di repertorio 59332 Notaio LEOTTA MARIA, trascritto in data 09.05.2000 ai nn. 17942/11223, con i quali i signori [REDACTED] hanno costituito servitù perpetua di fognatura a carico del fondo di loro proprietà (lotto 3) sito in comune di Correzzola ex mappali 23, 31, 96 del foglio 1 oltre altri, limitatamente ad una striscia di terreno della larghezza di metri 4 secondo il tracciato di progetto. La servitù di fognatura così costituita comprende il diritto perpetuo di costruire posare in qualunque tempo delle condutture di qualsiasi specie e diametro ad una profondità non minore di metri 1.

**SERVITÙ DI ELETTRODOTTO INAMOVIBILE (Cabina elettrica) – SERVITÙ DI ELETTRODOTTO (Collegamento alla rete) – SERVITÙ DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO.** Scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 05.08.2011, rep. n. 19040/6237 Notaio Mercolini Giuseppe, trascritto in data 11.08.2011 ai nn. 32691/20396, ai nn. 32692/20397 e ai nn. 32693/20398, con i quali i signori [REDACTED] hanno costituito a favore di Enel Distribuzione, *servitù d'elettrodotto inamovibile* sul fabbricato cabina elettrica, di cui alla particella 306 del foglio 1 CF, comune di Correzzola e *servitù di elettrodotto di collegamento alla rete,*



posto su parte del mappale 302 del foglio 1 CT, stesso comune. Con la costituzione della predetta servitù, Enel Distribuzione acquisisce: a) il diritto di collocare, mantenere ed esercire le proprie apparecchiature di trasformazione e di smistamento dell'energia elettrica nell'immobile di cui alla premessa. L'immobile suddetto assume pertanto la destinazione a cabina elettrica ad esclusivo uso di Enel Distribuzione; b) il diritto di collocare, mantenere ed esercire le condutture elettriche di collegamento della cabina alle reti di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto di cui alle particelle n. 306 e 302 del foglio 1 (uno) del catasto terreni. Inoltre, potrà ingiggere, nell'area asservita, dispersori per l'impianto di messa a terra secondo norma.

La parte concedente ha dichiarato di essere a conoscenza degli obblighi e delle prescrizioni di cui al D.M. 29 maggio 2008 del ministero dell'Ambiente denominato "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti" e relativi allegati, pubblicato nella G.U. n. 156 del 5 luglio 2008 - Supplemento ordinario n. 160.

Per effetto delle costituende servitù Enel Distribuzione ha facoltà di: - far accedere e transitare sul fondo asservito il proprio personale o chi per esso, anche con i mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, all'esercizio, alla manutenzione e alla riparazione elettrica della cabina e delle condutture elettriche alla stessa connesse, al fine di compiere i relativi lavori; - mantenere libere da piante d'alto fusto, da coltivazioni e da piantagioni le aree asservite. Pertanto, la parte concedente ha autorizzato Enel Distribuzione a sfrondare, capitozzare e abbattere, in qualsiasi tempo, quelle piante arboree che, nell'ambito della zona asservita, possano ostacolare e/o diminuire, il regolare esercizio.

La parte concedente si è obbligata altresì a trasferire agli eventuali successori e acquirenti o aventi causa per qualsiasi titolo, nessuno escluso, tutti i diritti e obblighi derivanti dall'atto. Le parti hanno convenuto che in caso di mancato ottenimento da parte del produttore delle necessarie autorizzazioni e dei permessi per la costruzione e per l'esercizio degli impianti, Enel Distribuzione ha facoltà di liberarsi dalle obbligazioni assunte con l'atto senza che la parte concedente e il produttore abbiano diritto ad ottenere risarcimento alcuno. Si rimanda alle trascrizioni dell'atto per una completa presa visione degli obblighi derivanti da questa servitù.

**SERVITÙ DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO.** Scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 05.08.2011, rep. n. 19040/6237 Notaio Mercolini Giuseppe, trascritto in data 11.08.2011 ai nn. 32693/20398, con i quali i signori [REDACTED] hanno costituito a favore di Enel Distribuzione, *servitù di passaggio pedonale e carraio* su parte del mappale 302 del foglio 1 CT di Correzzola, per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al locale ad uso cabina per la costruzione, esercizio e manutenzione della predetta cabina.

Tale accesso avverrà dalla via Frassine (in prossimità e parallelamente al confine ovest della particella). La parte concedente si è obbligata a consegnare a Enel Distribuzione le chiavi dell'eventuale cancello di recinzione per accedere alla cabina elettrica, autorizzando l'installazione di un apposito contenitore sulla recinzione in cui alloggiare le stesse. il personale di Enel Distribuzione avrà l'esclusivo accesso alla cabina in





qualsiasi ora del giorno e della notte. Si rimanda alla trascrizione dell'atto per una completa presa visione degli obblighi derivanti da questa servitù.

\* \* \*

### COMPROPRIETARI

Nessuno

\* \* \*

### OCCUPAZIONE

Il complesso edilizio è in disuso. Una porzione del capannone è riempita da scarti di granaglie. I terreni agricoli sono coltivati a soia e le parti di minore estensione a prato stabile.

\* \* \*

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Fabbricato realizzato in epoche successive. Il primo nucleo risale al 1960.

Pratiche individuate dall'ufficio tecnico:

1. Autorizzazione Unica n. 2562/1 del 15.06.2011 (che sostituisce la n. 2562 del 18.05.2011) rilasciata alla rilasciate a [REDACTED] riguardante la realizzazione di un impianto fotovoltaico su un capannone non colpito da pignoramento (e in proprietà della [REDACTED]) e per la realizzazione di cabina elettrica e cavidotto in MT a servizio dell'impianto fotovoltaico su mappale 302 del foglio 1 CT di Correzzola.
2. DIA 10/042, prot. n. 4708 del 21.07.2010 per "Impianto fotovoltaico Grid Connected" e relativa Autorizzazione Paesaggistica n. 13/2010 del 07.10.2010 per "Installazione impianto fotovoltaico – potenza pari a kWp 31,72 – integrati alla copertura di edificio esistente" su mappale 302 del foglio 1 CT di Correzzola; Entrambe rilasciate a [REDACTED]
3. DIA 06/025 del 10.05.2006 presentata da [REDACTED] in qualità di comproprietario, per la installazione di due torri per l'abbattimento delle polveri.
4. DIA 05/064 del 2005, per ampliamento (silos al servizio dell'impianto di essiccazione).
5. Autorizzazione gratuita per l'esecuzione di una pensilina e recinzione, n. 949 del 1986 – prot. n. 3438 del 05.11.1986, a nome di [REDACTED]
6. Concessione Edilizia n. 911 del 16.06.1986. Sopraelevazione essiccatoio.
7. Concessione Edilizia n. 825 del 15.06.1985. Costruzione capannone.
8. Autorizzazione per costruzioni edilizie n. 3 del 07.02.1969 per Ampliamento di una tettoia agricola rilasciata a [REDACTED]
9. Permesso di Costruzione n. 24 del 10.11.1960. Costruzione di capannone con copertura a volta.

Non sono presenti certificati di agibilità.

Si registrano le seguenti irregolarità edilizie:

1. Assenza di certificati di agibilità per tutti gli edifici;
2. Non è stata fornita concessione edilizia o altro titolo relativa al corpo edilizio che comprende l'essiccatoio, composto di tettoia e ripostigli se non per alcune porzioni (silos, torri abbattimento polveri). Tali fabbricati sono però inseriti nelle tavole della DIA 06/025 e DIA 05/064.



3. Presenza di un piccolo manufatto realizzato con materiali di fortuna in appoggio al capannone nuovo con impianto fotovoltaico, abusivo e non sanabile, destinato all'abbattimento (costo valutato in 500,00 €);
4. Modifiche nella ripartizione interna del fabbricato principale.
5. Coperture in eternit sui capannoni a volta e altre coperture (costo presunto di smaltimento (costo valutato in 30.000,00 € per smaltimento e sostituzione).
6. Accessi carrai dalla via pubblica sono privi di autorizzazione. (costo valutato in 4.500,00 €);

Si evidenzia come qualsiasi uso dell'immobile principale richieda un restauro e una riorganizzazione degli spazi interni, nonché o lo smantellamento dell'attuale essiccatoio per cereali o la sua sostituzione. Con tale pratica si dovrà anche aggiornare l'aspetto impiantistico, bonificare le coperture in eternit esistenti, e quindi richiedere l'agibilità, altrimenti oggi difficile da ottenere nell'attuale stato. Per quanto detto non si imputa un costo specifico per le irregolarità evidenziate ai punti 1, 2, 3 e 4, ma se ne tiene conto a livello di valutazione complessiva dell'immobile. In sede di stima non si tiene inoltre conto del sedime occupato dall'essiccatoio e dai suoi annessi, più o meno integrati, per una superficie lorda di circa 215 mq, perché strettamente connessi ad un impianto integrato nella struttura stessa che sarà smantellato perché obsoleto e legato ad una attività che non è più congrua per queste strutture. Inoltre questa porzione della struttura si ritiene non sia completamente regolare sotto il profilo urbanistico.

Si determinano invece i costi per lo smantellamento impianto di essiccazione, dei ripostigli e delle tettoie non regolari in 14.000,00 €, il costo per lo smaltimento e sostituzione delle coperture in eternit di 30.000,00 € e il costo per la regolarizzazione degli accessi carrai in 4.500,00 €, per un totale di 48.500,00 €.

Il compendio ricade interamente in area vincolata ai sensi del D.Lgs 490/1999 (Testo Unico in materia di beni culturali e ambientali). Pertanto ogni intervento che aumenti la superficie coperta, il loro volume, o che modifichi lo stato di fatto degli immobili, deve ottenere un'Autorizzazione Paesaggistica preliminare.

\* \* \*

**STIMA DEL VALORE**

L'impianto fotovoltaico e la cabina elettrica (particella 306) non sono stimati perché pende domanda di accertamento di proprietà da parte del [REDACTED]

\*\*\*\*\*

CON VENDITA CONGIUNTA CON IMPIANTO FOTOVOLTAICO

**PREZZO BASE.....€ ..... 218.000,00**

CON VENDITA DISGIUNTA DALL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

**PREZZO BASE.....€ ..... 192.000,00**