
TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

N° 77/2022 R.G.E. IMMOB.
- da riunirsi alla procedura esecutiva N° 13/2019 R.G.E. IMMOB.
come da disposizione del GE -

Giudice: Dott. **Paola Salmaso**

Custode Giudiziario: Avv. **Maria Enrica Trivelli**

UDIENZA: 26.04.2023

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Giuliana Raimondi
iscritto all'Albo degli Architetti di Verona al N. 1446
C.F. RMNGLN66A45L7811 – P.Iva 02910440235*

*con sede in Verona – Via G. Belluzzo, 3
telefono: 340.2904336
pec: giuliana.raimondi@archiworldpec.it*



IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Con **Atto di Pignoramento rep. n. 718 del 07/03/2022**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate_Direzione Provinciale di Verona_Ufficio Provinciale-Territorio_Servizio di Pubblicità Immobiliare **in data 08/04/2022 ai nn. 14542 R.G./10576 R.P.** a favore di [REDACTED]

Comune di BUTTAPIETRA (Vr)

Catasto FABBRICATI – Fg. 18:

- **Mappale n. 605 sub 1**, natura D/10 - fabbricati per attività agricole, consistenza -, indirizzo: via Guglielmo Marconi, n. civico -, piano: T;
- **Mappale n. 605 sub 2**, natura A/2 - abitazione di tipo civile, consistenza 12 vani, indirizzo: via Guglielmo Marconi, n. 19, piano: P.S1-T-1;
- **Mappale n. 605 sub 3**, natura C/6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 34 metri quadri, indirizzo: via Guglielmo Marconi, n. civico -, piano: S1;

Catasto TERRENI – Fg. 18:

- **Mappale n. 605 sub -**, natura EU-ENTE URBANO, consistenza 89 are 36 centiare;
- **Mappale n. 651**, Natura T - Terreno, Consistenza 3 ettari 48 are 66 centiare;

per il diritto di proprietà per la quota di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Complessivamente l'intero della piena proprietà

Catasto TERRENI – Fg. 18:

- **Mappale n. 26**, Natura T - Terreno, Consistenza 9 are 11 centiare;
- **Mappale n. 222**, Natura T - Terreno, Consistenza 52 centiare;
- **Mappale n. 223**, Natura T - Terreno, Consistenza 87 are 67 centiare;
- **Mappale n. 622**, Natura T - Terreno, Consistenza 02 are 28 centiare;

per il diritto di proprietà per la quota di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

quota di complessivi 2/15 della piena proprietà

Nella procedura esecutiva **N. 77/2022 R.G.E. IMMOB.**, dovrà essere disposta la riunione con la procedura esecutiva **N. 13/2019 R.G.E. IMMOB.** come da comunicazione dal GE in data 25/10/2022.

La procedura esecutiva **N. 13/2019 R.G.E.** promossa dal [REDACTED] riguarda gli stessi beni della procedura esecutiva **N. 77/2022 R.G.E.** ma con pignoramento per la **sola quota di 2/15 della piena proprietà** [REDACTED]

In seguito a segnalazioni della scrivente CTU, sulla mancanza di formalità inerenti l'alienazione dei terreni identificati al C.T. del Comune di Buttapietra, Fg. 18, mappali nn. 26 e 223, da parte di [REDACTED], confermata da successiva Certificazione notarile in data 19/12/2022 resa dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo a parziale modifica di quanto precedentemente riportato nella Certificazione Notarile in data 26/09/2022, il

Giudice: Dott. Paola Salmaso
Perito: Arch. Giuliana Raimondi



creditore procedente ha dichiarato di rinunciare alle quote di 2/15 dei beni contraddistinti al Catasto TERRENI del Comune di Buttapietra, Fg. 18:

- Mappale n. 26, Natura T - Terreno, Consistenza 9 are 11 centiare;
- Mappale n. 223, Natura T - Terreno, Consistenza 87 are 67 centiare;

Il GE dott. Paola Salmaso, a seguito della rinuncia del creditore procedente relativamente ai beni sopra individuati, ha comunicato di rimanere in attesa delle determinazioni del creditore intervenuto.

In seguito a successiva istanza della CTU per procedere alla stesura della Perizia di stima senza tener conto dei beni contraddistinti al NCT del Comune di Buttapietra Foglio 18, Mappali 26 e 223, il GE in data 06/03/2023 autorizzava e contestualmente invitava il ad esprimersi con urgenza in merito alla rinuncia agli atti formulata dal creditore.

Alla data del presente elaborato peritale, il creditore intervenuto non si è ancora pronunciato.

I beni della presente procedura esecutiva considerati sono i seguenti:

Comune di BUTTAPIETRA (Vr)

Catasto FABBRICATI – Fg. 18:

- **Mappale n. 605 sub 1**, natura D/10 - fabbricati per attività agricole, consistenza -, indirizzo: via Guglielmo Marconi, n. civico -, piano: T;
- **Mappale n. 605 sub 2**, natura A/2 - abitazione di tipo civile, consistenza 12 vani, indirizzo: via Guglielmo Marconi, n. 19, piano: P.S1-T-1;
- **Mappale n. 605 sub 3**, natura C/6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 34 metri quadri, indirizzo: via Guglielmo Marconi, n. civico -, piano: S1;

Catasto TERRENI – Fg. 18:

- **Mappale n. 605 sub -**, natura EU-ENTE URBANO, consistenza 89 are 36 centiare;
- **Mappale n. 651**, Natura T - Terreno, Consistenza 3 ettari 48 are 66 centiare;

per il diritto di proprietà per la quota di:

-
-
-
-
-
-

Complessivamente l'intero della piena proprietà

Catasto TERRENI – Fg. 18:

- **Mappale n. 222**, Natura T - Terreno, Consistenza 52 centiare;
- **Mappale n. 622**, Natura T - Terreno, Consistenza 02 are 28 centiare;

per il diritto di proprietà per la quota di:

-
-

quota di complessivi 2/15 della piena proprietà

La certificazione notarile sostitutiva in data 19/12/2022, a firma di Notaio dott.ssa Giulia Barbagallo (Notaio in Palermo), a parziale modifica di quanto precedentemente riportato nella certificazione notarile sostitutiva in data



26/09/2022, risulta corretta anche se incompleta nell'elenco delle formalità pregiudizievoli degli immobili risultanti dalle Ispezioni ipotecarie compiute presso l'Agenzia delle Entrate.

Dalle verifiche effettuate si dichiara che i dati dei pignoramenti, **rispetto ai beni considerati**, sono esatti in quanto vi è corrispondenza tra la quota di proprietà indicata nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione ed il bene effettivamente in proprietà del debitore.

Pertanto vi è conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Per i beni pignorati pro quota, non essendo comodamente divisibili in natura, si procederà alla stima dell'intero ed alla valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero.

Gli immobili costituiscono un Lotto Unico nel rispetto della tipologia, in quanto legati complessivamente alla conduzione dell'azienda agricola, così come originariamente costituita e sviluppatasi negli anni, e mantengono il loro valore economico solo se valutati come un Lotto Unico.

**Beni in Buttapietra (Vr), Via Guglielmo Marconi
Lotto unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione su tre piani con garage, fabbricati rurali a destinazione agricola, corte e terreni agricoli

- * [redacted] del diritto di proprietà di:
 - abitazione disposta su tre piani (seminterrato, rialzato e primo) con garage, Via Guglielmo Marconi, n. 19,
 - fabbricati rurali a destinazione agricola, corte e terreni, Via Guglielmo Marconi,
- * [redacted] del diritto di proprietà di:
 - terreni, Via Guglielmo Marconi (NCT, Fg. 18, m.n. 222, 622).

Nello specifico il complesso edilizio si compone di:

- abitazione composta al piano rialzato di cucina, sala, soggiorno, disimpegno, disbrigo, lavanderia, bagno, disimpegno, tre balconi, scala; al piano primo di cinque camere da letto, disimpegno, bagno, ripostiglio, disimpegno e balcone; al piano seminterrato, con accesso dalla scala interna, di vani ad uso cantina, centrale termica e ripostiglio; il tutto per una superficie commerciale complessiva di mq. 320,41;
- garage di pertinenza, sempre al piano seminterrato e accessibile dalla corte, comunicante con le cantine, con una superficie lorda di mq. 39,40 corrispondente ad una superficie commerciale di mq. 23,64;
- (Il giardino antistante il fabbricato, su via Guglielmo Marconi, fa parte catastalmente dello stesso identificativo catastale che individua tutta la corte di proprietà e gli annessi rustici);
- Stalla con aree di stabulazione libera coperta e scoperta, ricovero attrezzi agricoli, zona riposo animali, sala latte/lavaggio, per una superficie commerciale complessiva di mq. 2828,25;
- Annessi rustici adibiti a legnaia, pollaio con fienile e deposito attrezzi, per una superficie commerciale complessiva di mq. 264,20;
- Silos e concimaie per una superficie commerciale complessiva di mq. 878,00;
- Corte, per una superficie commerciale complessiva di circa mq. 5270,00;
- Terreni, per una superficie complessiva di circa mq. 35146,00 (di cui mq 280,00 per la Quota di 2/15 del diritto di proprietà).

Le unità immobiliari in oggetto sono identificate al Catasto del **Comune di Buttapietra (Vr)**:

Catasto Fabbricati – Fg. 18:

Giudice: Dott. Paola Salmaso
Perito: Arch. Giuliana Raimondi



- **Mappale n. 605 sub 1**, categoria D/10, consistenza - , Rendita: Euro 3.390,00 - via Guglielmo Marconi - piano: T;
- **Mappale n. 605 sub 2**, categoria A/2, classe 2, consistenza 12 vani - Sup. Catastale: Totale 328 m² - Totale escluse aree scoperte 320 m² - Rendita: Euro 774,69 - via Guglielmo Marconi, n. 19 - piano: S1-T-1;
- **Mappale n. 605 sub 3**, categoria C/6, classe 2 - consistenza 34 m² - Sup. Catastale: Totale 41 m² - Rendita: Euro 63,21 - via Guglielmo Marconi - piano: S1;

Catasto TERRENI – Fig. 18:

- **Mappale n. 605**, Qualità: ENTE URBANO, consistenza 89 are 36 centiare;
- **Mappale n. 651**, Qualità: Semin irrig, Classe: 2, Superficie (m²): ha 3 48 are 66 centiare - Deduz I2B; IC1B - Reddito Dominicale € 322,32, Reddito Agrario: € 198,07.

Catasto Terreni – Fig. 18:

- **Mappale n. 222**, Qualità: Bosco Ceduo, Classe: U, Superficie (m²): 00 are 52 centiare, Reddito Dominicale: € 0,09 L. 182, Reddito Agrario: € 0,01 L. 26;
- **Mappale n. 622**, Qualità: Semin irrig, Classe: 2, Superficie (m²): 02 are 28 centiare - Deduz I2B; IC1B - Reddito Dominicale € 2,11 L. 4.081, Reddito Agrario: € 1,30 L. 2.508;

L'Accesso all'abitazione (fig. 18, m.n. 605 sub 2), ed al garage (fig. 18, m.n. 605 sub 3), avviene passando dall'area antistante e retrostante gli stessi, appartenente catastalmente al fig. 18, m.n. 605 sub 1.

Note: Sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sull'area coperta e scoperta ai sensi art. 1117 c.c. nulla escluso od eccettuato e tutti i diritti, oneri e servitù attive e/o passive.

Confini dei beni oggetto di pignoramento: Fumanella, mappali n. 15, 248, 223, 489, 751, 26, tutti al foglio 18, via Guglielmo Marconi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Trattasi di:

- * [REDACTED] del diritto di proprietà di:
 - abitazione disposta su tre piani (seminterrato, rialzato e primo) con garage, Via Guglielmo Marconi, n. 19,
 - fabbricati rurali a destinazione agricola, corte e terreni, Via Guglielmo Marconi,
- * [REDACTED] del diritto di proprietà di:
 - terreni, Via Guglielmo Marconi (NCT, Fig. 18, m.n. 222, 622).

Nello specifico il complesso edilizio si compone di:

- abitazione composta al piano rialzato di cucina, sala, soggiorno, disimpegno, disbrigo, lavanderia, bagno, disimpegno, tre balconi, scala; al piano primo di cinque camere da letto, disimpegno, bagno, ripostiglio, disimpegno e balcone; al piano seminterrato, con accesso dalla scala interna, di vani ad uso cantina, centrale termica e ripostiglio; il tutto per una superficie commerciale complessiva di mq. 320,41;
 - garage di pertinenza, sempre al piano seminterrato e accessibile dalla corte, comunicante con le cantine, con una superficie lorda di mq. 39,40 corrispondente ad una superficie commerciale di mq. 23,64;
- (Il giardino antistante il fabbricato, su via Guglielmo Marconi, fa parte catastalmente dello stesso identificativo catastale che individua tutta la corte di proprietà e gli annessi rustici);
- Stalla con aree di stabulazione libera coperta e scoperta, ricovero attrezzi agricoli, zona riposo animali, sala latte/lavaggio, per una superficie commerciale complessiva di mq. 2828,25;

Giudice: Dott. Paola Salmaso
Perito: Arch. Giuliana Raimondi



- Annessi rustici adibiti a legnaia, pollaio con fienile e deposito attrezzi, per una superficie commerciale complessiva di mq. 264,20;
- Silos e concimaie per una superficie commerciale complessiva di mq. 878,00;
- Corte, per una superficie commerciale complessiva di circa mq. 5270,00;
- Terreni, per una superficie complessiva di circa mq. 35146,00 (di cui mq 280,00 per la Quota di 2/15 del diritto di proprietà).

Situato in zona limitrofa al paese di Buttapietra, il complesso rurale, è composto da fabbricati rurali realizzati ante 1967 e altri realizzati/ampliati con autorizzazione edilizia fino all'anno 2000.

Caratteristiche della zona: il complesso rurale è sito in zona periferica del Comune di Buttapietra, a circa 2 km dal centro del Comune e circa 15 km da Verona.
La zona è a prevalenza agricola con traffico locale.
Si raggiunge Buttapietra tramite la SS12-Via Forte Tomba, attraversando Cà di David e successivamente, Via Isola della Scala, 3° uscita: SP22;

Servizi della zona: a circa 2 km., nel centro del paese, sufficiente disponibilità di servizi primari e negozi al dettaglio.

Collegamenti pubblici: Distanza dall'Ospedale di Borgo Roma (Vr) circa 12 Km;
autobus di linea extraurbana per Verona;
stazione ferroviaria di Verona Porta Nuova a circa 15 Km.;
aeroporto "Catullo" di Verona a circa 20 Km;

Caratteristiche zone limitrofe: aree semiperiferiche a carattere prevalentemente agricolo.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, effettuato il 18/11/2022, i fabbricati rurali risultano occupati ed utilizzati per l'attività agricola condotta dal [REDACTED] e la casa abitata dalla madre, [REDACTED]

Il ricovero attrezzi agricoli risulta utilizzato per allevamento di ovini, mentre la stalla per allevamento di bovini. Presso l'Agenzia delle Entrate è stata effettuata una richiesta in data 07/11/2022 per verificare se risultano registrati dei contratti di affitto relativamente ai beni oggetto di esecuzione: l'esito è stato positivo.

I dati dei contratti sono:

- Contratto di locazione n. 2627 serie 3 registrato il 21/08/2013 presso l'Agenzia delle Entrate di Legnago, al n. 2627 serie 3, Contratto non più in essere;

- Contratto di Affitto di Fondo Rustico, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Legnago, al n. 2016-3T-608, in cui la parte Concedente Comproprietaria [REDACTED]

[REDACTED] i terreni ed i fabbricati identificati al N.C.T. del Comune di Buttapietra (Vr), foglio 18, mappali n. 26, 222, 223, 622, 651, ed al N.C.E.U. del Comune di Buttapietra (Vr), foglio 18, mappale 605 sub 1.

Il Contratto di affitto è stipulato con decorrenza dal 15/01/2016 e scadenza il 31/12/2017.

Il canone complessivo convenuto è di Euro 2.000,00, da pagarsi in 2 rate da Euro 1.000,00 ciascuna, da pagarsi entro il 11 novembre di ogni anno di durata contrattuale;

- Contratto di Affitto di Fondo Rustico, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Legnago, al n. 2018-3T-47, in cui la parte Concedente Comproprietaria [REDACTED]

[REDACTED] i terreni ed i fabbricati identificati al N.C.T. del Comune di Buttapietra (Vr), foglio 18, mappali n. 26, 222, 223, 622, 651, 605 ed al N.C.E.U. del Comune di Buttapietra (Vr), foglio 18, mappale 605 sub 1.



Il Contratto di affitto è stipulato con decorrenza dal 01/01/2018 e scadenza il 31/12/2027.

Il canone complessivo convenuto è di Euro 10.000,00, da pagarsi in 1 rata da Euro 1.000,00 annue, da pagarsi entro il 11 novembre di ogni anno di durata contrattuale.

Per tale termine è previsto che la parte affittuaria dovrà effettuare la riconsegna dei beni affittati senza bisogno di disdetta, e ciò in deroga a quanto statuito all'art. 4 legge 203/82.

Il canone di locazione stabilito di Euro 1.000,00 annue, non risulta congruo con i valori di mercato attuali che, per l'insieme dei beni oggetto del contratto, considerando la flessione del mercato delle locazioni e la destinazione agricola, sentite anche alcune associazioni di categoria, dovrebbe corrispondere a circa Euro 3.000,00 annue per i terreni e circa Euro 5.000,00/7.000,00 per i fabbricati rurali per complessivi Euro 8.000,00/10.000,00 annue.

Il canone di locazione in essere è quindi inferiore di un terzo al giusto canone di locazione.

3.1. Regime patrimoniale:

- [REDACTED]

Il certificato contestuale di Residenza, di stato di famiglia, rilasciato dal Comune di Buttapietra (Vr) in data 14/11/2022, certifica che [REDACTED] risulta iscritta all'indirizzo Via Guglielmo Marconi, n. 19, Comune di Buttapietra (VR) con:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Dall'estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio, rilasciato dal Comune di Isola della Scala il 15/11/2022, [REDACTED] risulta aver contratto matrimonio il 21/05/1966 con [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

Il certificato di Residenza Storico, rilasciato dal Comune di Oppeano (Vr) in data 15/11/2022, certifica che [REDACTED] risulta emigrato per Buttapietra dal 24-01-2014 e iscritto all'indirizzo Via Guglielmo Marconi, n. 19, Comune di Buttapietra (VR).

Il Certificato Anagrafico di Stato civile, rilasciato dal Comune di Buttapietra il 17/11/2022, certifica che [REDACTED] risulta di stato libero per decesso del coniuge [REDACTED]

- [REDACTED]

Il certificato di emigrazione, rilasciato dal Comune di Verona in data 15/11/2022, certifica che [REDACTED] ha trasferito la propria residenza nel Comune di Isola Della Scala in data 03/03/2011.

Il certificato contestuale di Residenza, di stato di famiglia, rilasciato dal Comune di Isola Della Scala (Vr) in data 15/11/2022, certifica che [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

Dall'estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio, rilasciato dal Comune di Verona il 15/11/2022, [REDACTED] risulta aver contratto matrimonio il 13/03/1994 con [REDACTED]

Le Annotazioni riportano che, con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

In data 29/05/2007 il Tribunale di Verona ha omologato la separazione personale dei coniugi.

In data 14/05/2010 gli sposi hanno presentato ricorso al Tribunale di Verona per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.



Con Sentenza del Tribunale di Verona n. 2329/2010 in data 28/09/2010 Cron. 152/2010 del Comune di Verona è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto fra [REDACTED]

- [REDACTED]
Nel certificato contestuale di Residenza, di stato di famiglia, rilasciato dal Comune di Buttapietra (Vr) in data 14/11/2022 di [REDACTED] risulta iscritta all'indirizzo Via Guglielmo Marconi, n. 19, Comune di Buttapietra (VR). Dall'estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio, rilasciato dal Comune di Buttapietra il 14/11/2022, [REDACTED] risulta aver contratto matrimonio il 09/11/1996 con [REDACTED]. Le Annotazioni riportano che con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati [REDACTED] e conclusa in data 20-04-2016, trascritta nei registri di matrimonio del comune al n. 9 parte 2 serie C, è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi [REDACTED] di cui all'atto di matrimonio controscritto.

- [REDACTED]
Il certificato contestuale di Residenza, di stato di famiglia, rilasciato dal Comune di Buttapietra (Vr) in data 14/11/2022, certifica che [REDACTED] con:
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Dall'estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio, rilasciato dal Comune di Buttapietra il 14/11/2022, [REDACTED] risulta aver contratto matrimonio nel Comune di Buttapietra il 19/11/2009 con [REDACTED]. Nelle annotazioni si riporta che, con atto in data 13/04/2015 a rogito del notaio Lucio Lombardi del distretto notarile di Verona, gli sposi [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni.

- [REDACTED]
Il certificato contestuale di Residenza, di stato di famiglia e di stato civile, rilasciato dal Comune di Villafranca di Verona (Vr) in data 22/11/2022, certifica che [REDACTED] di stato civile libero, [REDACTED] Comune di Villafranca di Verona, convivente con [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

- in data 7/08/1989 ai nn. 21.841 RG. e 16.120 RP. risulta trascritto Atto di Vincolo d'uso in data 28/07/1989 n. 17.692 Rep. Notaio Lucio Lombardi, a carico del mappale 25 del foglio 18;

Giudice: Dott. Paola Salmaso
Perito: Arch. Giuliana Raimondi



- in data 02/07/1996 ai nn. 19.048 RG. e 13.729 RP. risulta trascritto Atto di Costituzione di Diritti reali a titolo oneroso in data 28/06/1996 n. 46.658 Rep. Notaio Lucio Lombardi, con cui i [REDACTED] costituivano a carico del mappale 21 ed a favore dei mappali 25, 28 e 223 una servitù di passo pedonale e carraio, costituita su di uno stradello della larghezza di metri 3 lungo tutto il confine sud-est per l'accesso ed il recesso anche con mezzi carrabili ai fondi di cui ai mappali 25, 28 e 223 con riserva di poter chiudere cancelli;

- in data 03/11/2000 ai nn. 40.840 RG. e 27.561 RP. risulta trascritto Atto di costituzione di Vincolo di Destinazione in data 25/10/2000 n. 884 Rep. Notaio Giovanna Iorini, a carico del mappale 25 del foglio 18.

Il m.n. 25, ora soppresso, con successivi frazionamenti generava i mappali 621 e 622 (quest'ultimo oggetto di pignoramento).

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

ISCRIZIONE presso l'Agenzia delle Entrate_Direzione Provinciale di Verona_Ufficio Provinciale - Territorio_Servizio di pubblicità immobiliare, in data 12/03/2010 ai nn. R.G. 9909 - R.P. 2025, **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED]

[REDACTED] concessa con Atto a firma di Notaio Giovanna Iorini (Vr) in data 25/02/2010 al n. rep. 10931/5927.

importo ipoteca: € 885.000,00

importo capitale: € 590.000,00

durata: 19 anni e 6 mesi

Beni colpiti: per la piena proprietà - Comune di Buttapietra, N.C.T., Fg. 18, m.n. 605 di are 89.36, m.n. 651 di ha 3.48.66.

Annotazione n. 2393 del 20/05/2014 (modifica durata).

- **ISCRIZIONE** presso l'Agenzia delle Entrate_Direzione Provinciale di Verona_Ufficio Provinciale-Territorio_Servizio di pubblicità immobiliare, in data 03/03/2016 ai nn. R.G. n. 7194 - R.P. n. 1134, **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Vicenza a favore del [REDACTED]

[REDACTED] in data 24/02/2015 al n. rep. 731/2015 Tribunale di Vicenza.

importo ipoteca: € 30.000,00

importo capitale: € 14.865,32

Beni colpiti: per la quota di 2/15 della piena proprietà - Comune di Buttapietra, N.C.E.U., Fg. 18, m.n. 605 Sub 1-2-3, Comune di Buttapietra, N.C.T., Fg. 18, m.n. 26 di are 9.11, m.n. 222 di are 0.52, m.n. 223 di are 87.67, m.n. 622 di are 2.28, m.n. 651 di ha 3.48.66.

4.2.2. Pignoramenti:

- **TRASCRIZIONE** presso l'Agenzia delle Entrate_Direzione Provinciale di Verona_Ufficio Provinciale-Territorio_Servizio di pubblicità immobiliare, in data 04/09/2017 ai nn. 35844 R.G. / 23921 R.P., derivante da atto esecutivo o cautelare - **verbale di pignoramento immobiliare**, notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 29/06/2017 al n. rep. n. rep. 6385 a favore di [REDACTED]



Beni colpiti: per la quota di 2/15 della piena proprietà - Comune di Buttapietra, N.C.E.U., Fg. 18, m.n. 605 Sub 1-2-3, Comune di Buttapietra, N.C.T., Fg. 18, m.n. 26 di are 9.11, m.n. 222 di are 0.52, m.n. 223 di are 87.67, m.n. 622 di are 2.28, m.n. 651 di ha 3.48.66.

- **TRASCRIZIONE** presso l'Agenzia delle Entrate_Direzione Provinciale di Verona_Ufficio Provinciale-Territorio_Servizio di pubblicità immobiliare, in data 04/02/2019 ai nn. 3611 R.G. / 2394 R.P., derivante da atto esecutivo o cautelare - **verbale di pignoramento immobili**, notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 06/12/2018 al n. rep. 9714/2018 a favore di [REDACTED]

Beni colpiti: per la quota di 2/15 della piena proprietà - Comune di Buttapietra, N.C.E.U., Fg. 18, m.n. 605 Sub 1-2-3, Comune di Buttapietra, N.C.T., Fg. 18, m.n. 26 di are 9.11, m.n. 222 di are 0.52, m.n. 223 di are 87.67, m.n. 622 di are 2.28, m.n. 651 di ha 3.48.66.

- **TRASCRIZIONE** presso l'Agenzia delle Entrate_Direzione Provinciale di Verona_Ufficio Provinciale-Territorio_Servizio di pubblicità immobiliare, in data 08/04/2022 ai nn. 14542 R.G. / 10576 R.P., derivante da atto esecutivo o cautelare - **verbale di pignoramento immobili**, notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 07/03/2022 al n. rep. 718 a favore di [REDACTED]

Beni colpiti:

* Unità Negoziale n. 1

per il diritto di proprietà per la quota di: [REDACTED]

Complessivamente l'intero della piena proprietà

Comune di Buttapietra,

N.C.E.U., Fg. 18, m.n. 605 Sub 1-2-3,

N.C.T., Fg. 18, m.n. 605 Ente Urbano, Fg. 18, m.n. 651

* Unità Negoziale n. 2

per il diritto di proprietà per la quota di: [REDACTED]

quota di complessivi 2/15 della piena proprietà

Comune di Buttapietra, N.C.T.,

Fg. 18, m.n. 26, 222, 223, 622.

*Dalla verifica effettuata, risulta che gli identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento, **rispetto ai beni considerati**, corrispondono a quelli indicati nel titolo di provenienza ed esiste continuità nel trasferimento del bene.*

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

Giudice: Dott. Paola Salmaso
Perito: Arch. Giuliana Raimondi



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Durante le operazioni di sopralluogo, effettuate il 18/11/2022, rispetto agli elaborati dei progetti autorizzati, sono state riscontrate le seguenti difformità.

Abitazione

Lievi modifiche interne consistenti nella diversa posizione di alcune tramezze, in particolare al piano rialzato. Nel sopralluogo del 18/11/2022 è stata riscontrata la chiusura del portone esterno del garage con la realizzazione di una porta ed una finestra.

Il locale garage risulta adibito a locale abitativo, con la realizzazione di un divisorio tra la cantina ed il garage, l'installazione di una stufa per il riscaldamento, ed impianti esterni elettrici e idrosanitari per lavandino e lavatrice. Il comproprietario [REDACTED] afferma di non aver richiesto alcun titolo autorizzativo per tale intervento; pertanto si ritiene opportuno il ripristino dei luoghi e della destinazione d'uso assentita.

Ricovero attrezzi agricoli (uso stalla ovini), stalla con aree stabulazione libera coperta e scoperta, tettoia aperta, zona riposo, sala latte

Difformità consistenti nella presenza di un muro divisorio nel ricovero attrezzi agricoli, in corrispondenza della pilastratura; diversità dei prospetti per copertura ed aperture esterne; presenza di una concimaia di circa mq. 22 non rappresentata nei disegni.

Altri fabbricati rurali (legnaia, pollaio, fienile, deposito attrezzi)

Per questi fabbricati rurali, dichiarati realizzati anteriormente al 1967, non è stato trovato un titolo edilizio specifico. La sagoma e volume, anche se differenti, sono rappresentate e calcolate nelle tavole allegate alla Concessione Edilizia n. 71/2000 del 19/12/2000 (Pratica 9/00 - "Sanatoria e ampliamento di un fabbricato uso stalla aziendale e deposito attrezzi agricoli").

In particolare si riscontra che il deposito attrezzi ha una forma planimetrica e superficie maggiore di quella rappresentata nelle tavole sopra citate.

Si segnala anche la presenza di una ulteriore tettoia, a copertura di un serbatoio, e la presenza di quattro silos, con struttura metallica ancorata al suolo, comunque removibili, per i quali non risulta alcun titolo edilizio.

Nel sopralluogo del 18/11/2022 è stata riscontrata la presenza di un nuovo annesso rustico adibito a ricovero cavalli collocato a destra dello stradello di accesso alla corte, per il quale il comproprietario [REDACTED] afferma di non aver richiesto alcun titolo autorizzativo; pertanto tale manufatto andrà rimosso.

Manufatti agricoli (concimaie e silos)

Per quanto riguarda i silos e la concimaia, di dimensioni maggiori, situati a nord-ovest, si evidenzia che la loro posizione è difforme rispetto a quella autorizzata, in particolare per la concimaia che risulta addossata sul confine nord del m.n. 605.

Le difformità rilevate potranno essere regolarizzate con la presentazione di una domanda di compatibilità ambientale e la presentazione di una CILA/S.C.I.A. in sanatoria da parte di un tecnico abilitato.

Per quanto riguarda la concimaia, si precisa che, nel caso non sia accolta la richiesta di compatibilità ambientale e di sanatoria, a causa delle distanze ridotte dal Fumanello e Fontana Poggi, sarà necessario il ripristino dei luoghi ed una eventuale nuova collocazione del manufatto in area appropriata.



[REDACTED]

- * [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Complessivamente l'intero della piena proprietà

^ per **successione legittima** in morte di [REDACTED] e deceduto il 27/12/2012, denuncia registrata all'Ufficio del Registro DPVR UT Verona2 in data 30/09/2013 n. 1961 Vol. 9990/13, trascritto presso la Direzione Provinciale di VERONA - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di VERONA in data 27/03/2014 ai nn. 9.376 RG. e 6.746 RP. (quota del defunto 1/2). e **successiva denuncia** registrata all'Ufficio del Registro di Verona 2 in data 03/11/2015 n. 2372 Vol. 9990/15, trascritto presso la Direzione Provinciale di VERONA - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di VERONA in data 17/11/2015 ai nn. 40.589 RG. e 26.590 RP. - **rinuncia all'eredità da parte del figlio** [REDACTED] registrato a Verona n. 3746/2015 Cron. del 18/08/2015;

^ successivo **Atto Giudiziario-Atto per causa morte-Acettazione tacita di eredità** in morte di [REDACTED] e deceduto il 27/12/2012, in data 15/12/2018 n. rep. 6324/2018, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate_Ufficio Provinciale di Verona-Territorio_Servizio di pubblicità immobiliare in data 22/07/2019 ai nn. 29578 RG. e 20318 RP., Ordinanza Decisoria in cui si dichiara che [REDACTED] hanno tacitamente accettato l'eredità del padre, divenendo proprietari, per la quota 1/15 ciascuno del diritto di piena proprietà sulle unità immobiliari di cui al mappale 605 sub 1, sub 2, sub 3 e sui terreni di cui ai mappali 622, 651, 26, 222 e 223;

^ successivo **Atto Giudiziario-Atto per causa morte-Acettazione tacita di eredità** in morte di [REDACTED] e deceduto il 27/12/2012, in data 12/10/2020 n. rep. 3551/2020, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate_Ufficio Provinciale di Verona-Territorio_Servizio di pubblicità immobiliare in data 27/04/2021 ai nn. 17757 RG. e 12832 RP., Ordinanza Decisoria in cui [REDACTED] divengono proprietari pe la rispettiva quota di spettanza del diritto di proprietà sulle unità immobiliari di cui al mappale 605 sub 1 - sub 2 - sub 3 e sui terreni di cui ai mappali 651-26-222-223-622;



**Gli immobili identificati al Comune di Buttapietra,
N.C.T., Fg. 18, m.n. 222, 622.**

Sono pervenuti in proprietà agli esecutati:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

quota di complessivi 2/15 della piena proprietà

(altri comproprietari [REDACTED])

^ per **successione legittima** in morte di [REDACTED] deceduto il 27/12/2012, denuncia registrata all'Ufficio del Registro DPVR UT Verona2 in data 30/09/2013 n. 1961 Vol. 9990/13, trascritto presso la Direzione Provinciale di VERONA - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di VERONA in data 27/03/2014 ai nn. 9.376 RG. e 6.746 RP. (quota del defunto 1/2). e **successiva denuncia** registrata all'Ufficio del Registro di Verona 2 in data 03/11/2015 n. 2372 Vol. 9990/15, trascritto presso la Direzione Provinciale di VERONA - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di VERONA in data 17/11/2015 ai nn. 40.589 RG. e 26.590 RP. - **rinuncia all'eredità da parte del figlio** [REDACTED] registrato a Verona n. 3746/2015 Cron. del 18/08/2015;

^ successivo **Atto Giudiziario-Atto per causa morte-Acettazione tacita di eredità** in morte di [REDACTED] e deceduto il 27/12/2012, in data 15/12/2018 n. rep. 6324/2018, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate_Ufficio Provinciale di Verona-Territorio_Servizio di pubblicità immobiliare in data 22/07/2019 ai nn. 29578 RG. e 20318 RP., Ordinanza Decisoria in cui si dichiara che [REDACTED] hanno tacitamente accettato l'eredità del padre, divenendo proprietari, per la quota 1/15 ciascuno del diritto di piena proprietà sulle unità immobiliari di cui al mappale 605 sub 1, sub 2, sub 3 e sui terreni di cui ai mappali 622, 651, 26, 222 e 223;

^ successivo **Atto Giudiziario-Atto per causa morte-Acettazione tacita di eredità** in morte di [REDACTED] e deceduto il 27/12/2012, in data 12/10/2020 n. rep. 3551/2020, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate_Ufficio Provinciale di Verona-Territorio_Servizio di pubblicità immobiliare in data 27/04/2021 ai nn. 17757 RG. e 12832 RP., Ordinanza Decisoria in cui [REDACTED] divengono proprietari pe la rispettiva quota di spettanza del diritto di proprietà sulle unità immobiliari di cui al mappale 605 sub 1 - sub 2 - sub 3 e sui terreni di cui ai mappali 651-26-222-223-622;

6.2. Precedenti proprietari:

Da oltre il ventennio, per Atto di Compravendita in data 15/01/1982 n. 159.149 Rep. Notaio Sebastiano Mazzotta, registrato a Verona il 04/02/1982 n. 1129 Pubbl., trascritto presso la Direzione Provinciale di VERONA - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di VERONA in data 08/02/1982 ai nn. 2.789 RG. e 2.165 RP., i mappali 605 (ex 195, 196 e 197), 651 (ex 621 a sua volta ex 25), 222 (ex 27), 622 (ex 25), erano in ditta a:

Giudice: Dott. Paola Salmaso
Perito: Arch. Giuliana Raimondi



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

In relazione ai dati sopra riportati per eventuali passaggi intermedi e per le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei beni in esame, si rimanda a quanto riportato nella Certificazione Notarile del 19/12/2022, presente agli atti.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Buttapietra (Vr), hanno permesso l'acquisizione delle seguenti pratiche edilizie, che l'ufficio Tecnico ha catalogato con l'assegnazione di un n° di pratica differente dal n° attribuito alla richiesta e/o al titolo edilizio.

- Richiesta di Condono Prot. 1612 del 1986 (Pratica 108 del 1986 - Condono relativo ad abitazione ed annessi rustici - pratica archiviata per i rustici, ma valida per l'abitazione);
- Richiesta di Condono Prot. 1820 del 1987 (Pratica 280 del 1987 - Condono per annessi rustici - pratica archiviata nel 1989);
- Concessione Edilizia n. 102/1989 del 14/12/1989 (Pratica 123/88 - Demolizione di due fabbricati e per la costruzione di una stalla con annesso fienile e ricovero attrezzi agricoli);
- Comunicazione per Opere Interne prot. n. 2223 del 1994 (Pratica 37/94 - "Demolizione di parte di parete divisoria tra i locali ad uso cucina e pranzo"). Opere non realizzate;

- Denuncia Inizio Attività prot. n. 4967 del 1995 (Pratica 69/95 - "Costruzione di due silos per il contenimento di trinciato di mais");
- Decreto Beni Ambientali del Comune di Buttapietra, prot. n. 5586 - PE 73/95 (Pratica 69/95 - "Costruzione di due silos per il contenimento di trinciato di mais");
- Concessione Edilizia n. 71/2000 del 19/12/2000 (Pratica 9/00 - "Sanatoria e ampliamento di un fabbricato uso stalla aziendale e deposito attrezzi agricoli");
- Concessione Edilizia n. 67/2000 del 11/12/2000 (Pratica 100/00 - "Costruzione di una concimaia").
- * L'elaborato grafico allegato alla Richiesta di Condono Prot. 1612 del 1986 (Pratica 108 del 1986 - Condono relativo ad abitazione ed annessi rustici - pratica archiviata per i rustici, ma valida per l'abitazione), **rappresenta l'ultimo provvedimento autorizzativo per l'abitazione.**
- * L'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia n. 71/2000 del 19/12/2000 (Pratica 9/00 - "Sanatoria e ampliamento di un fabbricato uso stalla aziendale e deposito attrezzi agricoli"), **rappresenta l'ultimo provvedimento autorizzativo per la stalla.**
- * Per quanto riguarda gli annessi rustici adibiti a legnaia, pollaio con fienile e deposito attrezzi, non è stata trovata alcuna pratica edilizia, perché dichiarati realizzati ante 1967.

Non risulta presente alcun certificato di agibilità/abitabilità per l'abitazione e gli edifici rurali.

In seguito ad ulteriori ricerche, con comunicazione tramite Pec del 11/11/2019, l'Istruttore Amministrativo dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Buttapietra ha dichiarato che, successivamente ai titoli edilizi sopra citati, non risultano presentate altre pratiche edilizie.

Giudice: Dott. Paola Salmaso
Perito: Arch. Giuliana Raimondi



Con nuova comunicazione del 17/11/2022 l'ufficio tecnico del Comune di Buttapietra dichiara che dal 2019 non sono presenti in archivio nuove pratiche edilizie.

Non sono state trovate ulteriori pratiche edilizie sull'immobile oggetto di procedura; tuttavia non si può escludere in maniera assoluta l'esistenza di altri permessi edilizi in quanto gli archivi comunali risultano spesso incompleti e gli stessi tecnici comunali non sempre sono in grado di risalire alle informazioni richieste.

DESCRIZIONE LOTTO UNICO
Beni in Buttapietra (Vr), Via Guglielmo Marconi

Abitazione su tre piani con garage, fabbricati rurali a destinazione agricola, corte e terreni agricoli

- * [redacted] del diritto di proprietà di:
- abitazione disposta su tre piani (seminterrato, rialzato e primo) con garage, Via Guglielmo Marconi, n. 19,
 - fabbricati rurali a destinazione agricola, corte e terreni, Via Guglielmo Marconi,
- * [redacted] del diritto di proprietà di:
- terreni, Via Guglielmo Marconi (NCT, Fg. 18, m.n. 222, 622).

Nello specifico il complesso edilizio si compone di:

- abitazione composta al piano rialzato di cucina, sala, soggiorno, disimpegno, disbrigo, lavanderia, bagno, disimpegno, tre balconi, scala; al piano primo di cinque camere da letto, disimpegno, bagno, ripostiglio, disimpegno e balcone; al piano seminterrato, con accesso dalla scala interna, di vani ad uso cantina, centrale termica e ripostiglio; il tutto per una superficie commerciale complessiva di mq. 320,41;
- garage di pertinenza, sempre al piano seminterrato e accessibile dalla corte, comunicante con le cantine, con una superficie lorda di mq. 39,40 corrispondente ad una superficie commerciale di mq. 23,64;
(Il giardino antistante il fabbricato, su via Guglielmo Marconi, fa parte catastalmente dello stesso identificativo catastale che individua tutta la corte di proprietà e gli annessi rustici);
- Stalla con aree di stabulazione libera coperta e scoperta, ricovero attrezzi agricoli, zona riposo animali, sala latte/lavaggio, per una superficie commerciale complessiva di mq. 2828,25;
- Annessi rustici adibiti a legnaia, pollaio con fienile e deposito attrezzi, per una superficie commerciale complessiva di mq. 264,20;
- Silos e concimaie per una superficie commerciale complessiva di mq. 878,00;
- Corte, per una superficie commerciale complessiva di circa mq. 5270,00;
- Terreni, per una superficie complessiva di circa mq. 35146,00 (di cui mq 280,00 per la Quota di 2/15 del diritto di proprietà).

Le unità immobiliari in oggetto sono identificate al Catasto del **Comune di Buttapietra (Vr)**:

Catasto Fabbricati – Fg. 18:

- **Mappale n. 605 sub 1**, categoria D/10, consistenza - , Rendita: Euro 3.390,00 - via Guglielmo Marconi - piano: T;
- **Mappale n. 605 sub 2**, categoria A/2, classe 2, consistenza 12 vani - Sup. Catastale: Totale 328 m² - Totale escluse aree scoperte 320 m² - Rendita: Euro 774,69 - via Guglielmo Marconi, n. 19 - piano: S1-T-1;
- **Mappale n. 605 sub 3**, categoria C/6, classe 2 - consistenza 34 m² - Sup. Catastale: Totale 41 m² - Rendita: Euro 63,21 - via Guglielmo Marconi - piano: S1;

Giudice: Dott. Paola Salmaso
Perito: Arch. Giuliana Raimondi



Catasto TERRENI – Fg. 18:

- **Mappale n. 605**, Qualità: ENTE URBANO, consistenza 89 are 36 centiare;
- **Mappale n. 651**, Qualità: Semin irrig, Classe: 2, Superficie (m²): ha 3 48 are 66 centiare - Deduz I2B; IC1B - Reddito Dominicale € 322,32, Reddito Agrario: € 198,07.

Catasto Terreni – Fg. 18:

- **Mappale n. 222**, Qualità: Bosco Ceduo, Classe: U, Superficie (m²): 00 are 52 centiare, Reddito Dominicale: € 0,09 L. 182, Reddito Agrario: € 0,01 L. 26;
- **Mappale n. 622**, Qualità: Semin irrig, Classe: 2, Superficie (m²): 02 are 28 centiare - Deduz I2B; IC1B - Reddito Dominicale € 2,11 L. 4.081, Reddito Agrario: € 1,30 L. 2.508;

L'Accesso all'abitazione (fg. 18, m.n. 605 sub 2), ed al garage (fg. 18, m.n. 605 sub 3), avviene passando dall'area antistante e retrostante gli stessi, appartenente catastalmente al fg. 18, m.n. 605 sub 1.

Note: Sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sull'area coperta e scoperta ai sensi art. 1117 c.c. nulla escluso od eccettuato e tutti i diritti, oneri e servitù attive e/o passive.

Confini dei beni oggetto di pignoramento: Fumanella, mappali n. 15, 248, 223, 489, 751, 26, tutti al foglio 18, via Guglielmo Marconi.

Ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Buttapietra (Vr), hanno permesso l'acquisizione delle seguenti pratiche edilizie, che l'ufficio Tecnico ha catalogato con l'assegnazione di un n° di pratica differente dal n° attribuito alla richiesta e/o al titolo edilizio.

- Richiesta di Condono Prot. 1612 del 1986 (Pratica 108 del 1986 - Condono relativo ad abitazione ed annessi rustici - pratica archiviata per i rustici, ma valida per l'abitazione);
- Richiesta di Condono Prot. 1820 del 1987 (Pratica 280 del 1987 - Condono per annessi rustici - pratica archiviata nel 1989);
- Concessione Edilizia n. 102/1989 del 14/12/1989 (Pratica 123/88 - Demolizione di due fabbricati e per la costruzione di una stalla con annesso fienile e ricovero attrezzi agricoli);
- Comunicazione per Opere Interne prot. n. 2223 del 1994 (Pratica 37/94 - "Demolizione di parte di parete divisoria tra i locali ad uso cucina e pranzo"). Opere non realizzate;
- Denuncia Inizio Attività prot. n. 4967 del 1995 (Pratica 69/95 - "Costruzione di due silos per il contenimento di trinciato di mais");
- Decreto Beni Ambientali del Comune di Buttapietra, prot. n. 5586 - PE 73/95 (Pratica 69/95 - "Costruzione di due silos per il contenimento di trinciato di mais");
- Concessione Edilizia n. 71/2000 del 19/12/2000 (Pratica 9/00 - "Sanatoria e ampliamento di un fabbricato uso stalla aziendale e deposito attrezzi agricoli");
- Concessione Edilizia n. 67/2000 del 11/12/2000 (Pratica 100/00 - "Costruzione di una concimaia").
- * L'elaborato grafico allegato alla Richiesta di Condono Prot. 1612 del 1986 (Pratica 108 del 1986 - Condono relativo ad abitazione ed annessi rustici - pratica archiviata per i rustici, ma valida per l'abitazione), **rappresenta l'ultimo provvedimento autorizzativo per l'abitazione.**
- * L'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia n. 71/2000 del 19/12/2000 (Pratica 9/00 - "Sanatoria e ampliamento di un fabbricato uso stalla aziendale e deposito attrezzi agricoli"), **rappresenta l'ultimo provvedimento autorizzativo per la stalla.**
- * Per quanto riguarda gli annessi rustici adibiti a legnaia, pollaio con fienile e deposito attrezzi, non è stata trovata alcuna pratica edilizia, perché dichiarati realizzati ante 1967.

Giudice: Dott. Paola Salmaso
Perito: Arch. Giuliana Raimondi



Non risulta presente alcun certificato di agibilità/abitabilità per l'abitazione e gli edifici rurali.

In seguito ad ulteriori ricerche, con comunicazione tramite Pec del 11/11/2019, l'Istruttore Amministrativo dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Buttapietra ha dichiarato che, successivamente ai titoli edilizi sopra citati, non risultano presentate altre pratiche edilizie.

Con nuova comunicazione del 17/11/2022 l'ufficio tecnico del Comune di Buttapietra dichiara che dal 2019 non sono presenti in archivio nuove pratiche edilizie.

Durante le operazioni di sopralluogo, effettuate il 18/11/2022, rispetto agli elaborati dei progetti autorizzati, sono state riscontrate le seguenti difformità.

Abitazione

Lievi modifiche interne consistenti nella diversa posizione di alcune tramezze, in particolare al piano rialzato.

Nel sopralluogo del 18/11/2022 è stata riscontrata la chiusura del portone esterno del garage con la realizzazione di una porta ed una finestra.

Il locale garage risulta adibito a locale abitativo, con la realizzazione di un divisorio tra la cantina ed il garage, l'installazione di una stufa per il riscaldamento, ed impianti esterni elettrici e idrosanitari per lavandino e lavatrice. Il comproprietario [REDACTED] afferma di non aver richiesto alcun titolo autorizzativo per tale intervento; pertanto si ritiene opportuno il ripristino dei luoghi e della destinazione d'uso assentita.

Ricovero attrezzi agricoli (uso stalla ovini), stalla con aree stabulazione libera coperta e scoperta, tettoia aperta, zona riposo, sala latte

Difformità consistenti nella presenza di un muro divisorio nel ricovero attrezzi agricoli, in corrispondenza della pilastatura; diversità dei prospetti per copertura ed aperture esterne; presenza di una concimaia di circa mq. 22 non rappresentata nei disegni.

Altri fabbricati rurali (legnaia, pollaio, fienile, deposito attrezzi)

Per questi fabbricati rurali, dichiarati realizzati anteriormente al 1967, non è stato trovato un titolo edilizio specifico. La sagoma e volume, anche se differenti, sono rappresentate e calcolate nelle tavole allegate alla Concessione Edilizia n. 71/2000 del 19/12/2000 (Pratica 9/00 - "Sanatoria e ampliamento di un fabbricato uso stalla aziendale e deposito attrezzi agricoli").

In particolare si riscontra che il deposito attrezzi ha una forma planimetrica e superficie maggiore di quella rappresentata nelle tavole sopra citate.

Si segnala anche la presenza di una ulteriore tettoia, a copertura di un serbatoio, e la presenza di quattro silos, con struttura metallica ancorata al suolo, comunque removibili, per i quali non risulta alcun titolo edilizio.

Nel sopralluogo del 18/11/2022 è stata riscontrata la presenza di un nuovo annesso rustico adibito a ricovero cavalli collocato a destra dello stradello di accesso alla corte, per il quale il comproprietario [REDACTED] afferma di non aver richiesto alcun titolo autorizzativo; pertanto tale manufatto andrà rimosso.

Manufatti agricoli (concimaie e silos)

Per quanto riguarda i silos e la concimaia, di dimensioni maggiori, a nord ovest, si evidenzia che la loro posizione è difforme rispetto a quella autorizzata, in particolare per la concimaia che risulta addossata sul confine nord del m.n. 605.

Le difformità rilevate potranno essere regolarizzate con la presentazione di una domanda di compatibilità ambientale e la presentazione di una CILA/S.C.I.A. in sanatoria da parte di un tecnico abilitato.



Per quanto riguarda la concimaia, si precisa che, nel caso non sia accolta la richiesta di compatibilità ambientale e di sanatoria, a causa delle distanze ridotte dal Fumanello e Fontana Poggi, sarà necessario un ripristino dei luoghi ed una eventuale nuova collocazione del manufatto in area appropriata.

I beni oggetto di procedura, hanno le seguenti altezze:

Abitazione:

piano seminterrato, altezze variabili da m. 2,35 a m. 2,50; piano rialzato m. 3,00; piano primo m. 2,95;

Garage: altezza m. 2,50;

Stalla:

Ricovero attrezzi agricoli (uso stalla ovini): altezze variabili da m. 6,15 a m. 8,80;

Stabulazione libera coperta: altezze variabili da m. 5,60 a m. 7,00;

Tettoia aperta: altezze variabili da m. 2,50 a m. 3,20;

Stabulazione libera scoperta;

Zona riposo: altezze variabili da m. 3,60 a m. 5,60;

Sala latte e lavaggio: altezza media m. 2,35;

Altri fabbricati rurali:

Legnaia: altezza media m. 3,00;

Pollaio: altezza media m. 2,65;

Deposito attrezzi: altezza media m. 4,50;

Fienile: altezza media m. 4,50;

Manufatti agricoli (concimaie e silos).

I beni risultano intestati a:

* Immobili **identificati al Comune di Buttapietra,**

N.C.T., Fg. 18, m.n. 605 (sub 1, sub 2, sub 3), m.n. 605, m.n. 651

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

Complessivamente l'intero della piena proprietà

Immobili identificati al Comune di Buttapietra,

N.C.T., Fg. 18, m.n. 222, 622.

- [REDACTED]

Giudice: Dott. Paola Salmaso
Perito: Arch. Giuliana Raimondi



quota di complessivi 2/15 della piena proprietà

Alla data del sopralluogo, effettuato il 18/11/2022, i fabbricati rurali risultano occupati ed utilizzati per l'attività agricola condotta dal signor [REDACTED] e la casa abitata dalla madre, [REDACTED]

Il ricovero attrezzi agricoli risulta utilizzato per allevamento di ovini, mentre la stalla per allevamento di bovini. Presso l'Agenzia delle Entrate è stata effettuata una richiesta in data 07/11/2022 per verificare se risultano registrati dei contratti di affitto relativamente ai beni oggetto di esecuzione: l'esito è stato positivo.

I dati dei contratti sono:

- Contratto di locazione n. 2627 serie 3 registrato il 21/08/2013 presso l'Agenzia delle Entrate di Legnago, al n. 2627 serie 3, Contratto non più in essere;
- Contratto di Affitto di Fondo Rustico, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Legnago, al n. 2016-3T-608, in cui la parte Concedente Comproprietaria [REDACTED] concede in affitto a [REDACTED] i terreni ed i fabbricati identificati al N.C.T. del Comune di Buttapietra (Vr), foglio 18, mappali n. 26, 222, 223, 622, 651, ed al N.C.E.U. del Comune di Buttapietra (Vr), foglio 18, mappale 605 sub 1.

Il Contratto di affitto è stipulato con decorrenza dal 15/01/2016 e scadenza il 31/12/2017.

Il canone complessivo convenuto è di Euro 2.000,00, da pagarsi in 2 rate da Euro 1.000,00 ciascuna, da pagarsi entro il 11 novembre di ogni anno di durata contrattuale;

- Contratto di Affitto di Fondo Rustico, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Legnago, al n. 2018-3T-47, in cui la parte Concedente Comproprietaria [REDACTED] concede in affitto a [REDACTED] i terreni ed i fabbricati identificati al N.C.T. del Comune di Buttapietra (Vr), foglio 18, mappali n. 26, 222, 223, 622, 651, 605 ed al N.C.E.U. del Comune di Buttapietra (Vr), foglio 18, mappale 605 sub 1.

Il Contratto di affitto è stipulato con decorrenza dal 01/01/2018 e scadenza il 31/12/2027.

Il canone complessivo convenuto è di Euro 10.000,00, da pagarsi in 1 rata da Euro 1.000,00 annue, da pagarsi entro il 11 novembre di ogni anno di durata contrattuale.

Per tale termine è previsto che la parte affittuaria dovrà effettuare la riconsegna dei beni affittati senza bisogno di disdetta, e ciò in deroga a quanto statuito all'art. 4 legge 203/82.

Il canone di locazione stabilito di Euro 1.000,00 annue, non risulta congruo con i valori di mercato attuali che, per l'insieme dei beni oggetto del contratto, considerando la flessione del mercato delle locazioni e la destinazione agricola, sentite anche alcune associazioni di categoria, dovrebbe corrispondere a circa Euro 3.000,00 annue per i terreni e circa Euro 5.000,00/7.000,00 per i fabbricati rurali per complessivi Euro 8.000,00/10.000,00 annue.

Il canone di locazione in essere è quindi inferiore di un terzo al giusto canone di locazione.



Destinazione urbanistica:

La Certificazione di Destinazione Urbanistica rilasciata dal Comune di Buttapietra in data 06/03/2023, per i terreni catastalmente distinti nel Catasto Terreni nel Comune censuario di Buttapietra alla **Sezione Unica, Foglio 18, mappali 605, 26, 222, 223, 622 e 651**, visto che, il Comune di Buttapietra è dotato di PRC costituito da:

- **PAT approvato** nelle Conferenze di Servizi in data 06.10.2016 e in data 07.11.2016, ratificate con DPP n. 164 del 18.11.2016;
- **PAT Variante n. 1** "adeguamento alla LR 14/2017 - DGR 668/2018", finalizzata al contenimento del consumo di suolo, adottata con DCC n. 37 del 28.09.2020 e approvata con DCC n. 23 del 07.06.2021;
- **Primo Piano degli Interventi** "allineamento PAT/PRG con recepimento accordi pubblico-privato art. 6 LR 11/2004 e modifiche cartografiche/normative di interesse comunale", adottato con DCC n. 36 del 28.09.2020 e approvato con DCC n. 22 del 07.06.2021;
- **Piano degli Interventi - Variante n. 1** - "Registro comunale elettronico dei crediti edilizi - RECREC - art. 17 c. 5 lett. e) LR 11/2004 - art. 4 c. 8 LR 14/2019", adottata con delibera C.C. n. 54 del 15/11/2021 e approvata con delibera C.C. n. 2 del 21/02/2022;
- **Piano degli Interventi - Variante n. 2** - "Adeguamento NTO al REC e al PAT", ", adottata con delibera C.C. n. 55 del 15/11/2021 e approvata con delibera C.C. n. 3 del 21/02/2022;
- **Piano degli Interventi - Variante n. 3** - "Rimodulazione Manifestazione di Interesse n. 68 - [REDACTED] [REDACTED] adottata con delibera C.C. n. 4 del 21/02/2022 e approvata con delibera C.C. n. 41 del 29/09/2022;

CERTIFICA

che il terreno censito nel Catasto Terreni nel Comune censuario di Buttapietra, alla Sezione Unica, Foglio 18, Mappali n. 605, 26, 222, 223, 622 e 651, 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., è ricompreso come segue:

FOGLIO 18**Mappale n. 223**

- Ricadente in "Territorio agricolo", art. n. 58 delle NTO del PI;
- Ricadente parzialmente in "Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua", art. n. 24 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 c) Distanza minima reciproca tra allevamenti e limiti della zona agricola", art. n. 43 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;

Mappale n. 651

- 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 parzialmente in "Idrografia/Servitù idraulica RD 368/1904 e RD 523/1904", art. n. 32 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 c) Distanza minima reciproca tra allevamenti e limiti della zona agricola", art. n. 43 delle NTO del PI;
- Ricadente parzialmente in "Risorgive/Aree di risorgiva", art. n. 48 delle NTO del PI;
- Ricadente parzialmente in "Aree non idonee", art. n. 51 delle NTO del PI;

Giudice: Dott. Paola Salmaso
Perito: Arch. Giuliana Raimondi



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;

Mappale n. 222

Ricadente in "Specchi d'acqua", art. n. 47 delle NTO del PI;
Ricadente in "Idrografia/Servitù idraulica RD 368/1904 e RD 523/1904", art. n. 32 delle NTO del PI;
Ricadente in "Allevamenti zootecnici intensivi a) Distanza minima reciproca tra allevamenti e residenze civili sparse", art. n. 43 delle NTO del PI;
Ricadente in "Risorgive/Aree di risorgiva", art. n. 48 delle NTO del PI;
Ricadente in "Aree non idonee", art. n. 51 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;

Mappale n. 26

Ricadente in "Specchi d'acqua", art. n. 47 delle NTO del PI;
Ricadente in "Idrografia/Servitù idraulica RD 368/1904 e RD 523/1904", art. n. 32 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 c) Distanza minima reciproca tra allevamenti e limiti della zona agricola", art. n. 43 delle NTO del PI;
Ricadente in "Aree non idonee", art. n. 51 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;

Mappale n. 622

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 "Allevamenti zootecnici intensivi a) Distanza minima reciproca tra allevamenti e residenze civili sparse", art. n. 43 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;

Mappale n. 605

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 parzialmente in "Idrografia/Servitù idraulica RD 368/1904 e RD 523/1904", art. n. 32 delle NTO del PI;
Ricadente in "Allevamenti zootecnici intensivi a) Distanza minima reciproca tra allevamenti e residenze civili sparse", art. n. 43 delle NTO del PI;
Ricadente parzialmente in "Aree non idonee", art. n. 51 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;

(Le principali norme tecniche di attuazione relative a tali zone urbanistiche sono nel CDU allegato).

Con Deliberazione di C.C. n. 49 del 21/12/2015 è stato adottato il P.A.T., ratificato con Deliberazione n. 164 del 18/11/2016, del Presidente della Provincia di Verona.

L'area nel P.A.T. corrispondente alla **Sezione Unica, Foglio 18, Mappali n. 605, 26, 222, 223, 622 e 651, ricade nelle seguenti aree:**

Giudice: Dott. Paola Salmaso
Perito: Arch. Giuliana Raimondi



Tavola 1 - Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

L'area di cui al mappale sopracitato ricade parzialmente in:

"Vincolo paesaggistico, DLgs 42/2004 - corsi d'acqua", Art. 5.1 delle NT del PAT;

"Idrografia, servitù idraulica, RD 368/1904 e RD 523/1904", Art. 7.1 delle NT del PAT;

"Allevamenti zootecnici intensivi, DGR 856/2012", Art. 7.10 delle NT del PAT;

Il P.A.T. precisa, inoltre, che l'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 3 ai sensi O.P.C.M. 3519/2006 e che è compreso all'interno del Piano d'Area PIANURE E VALLI GRANDI VERONESI, (Artt. 6, 7, 12, 13, 21, 23, 26, 27, 28, 30, 31 Piano d'Area), approvato con D.C.R. n. 108 del 02/08/2012.

Tavola 2 - Carta delle Invarianti

L'area di cui al mappale sopracitato ricade parzialmente in:

"Corsi d'acqua", Art. 10.1 delle NT del PAT;

"Siepi e filari alberati", Art. 9.3 delle NT del PAT;

"Specchi d'acqua", Art. 10.2 delle NT del PAT;

"Risorgive", Art. 10.3 delle NT del PAT;

Tavola 3 - Carta delle Fragilità

L'area di cui al mappale sopracitato ricade in:

"Terreni mediocri e ridotta soggiacenza della falda freatica" - Tipologia di condizione 3, Art. 12 delle NT del PAT; e parzialmente in:

"Aree non idonee", Art. 12 delle NT del PAT;

"Area di risorgiva", Art. 14 delle NT del PAT;

"Idrografia - Corsi d'acqua, art 41 LR 11/04", Art. 16 delle NT del PAT;

Tavola 4 - Carta della Trasformabilità

L'area di cui al mappale sopracitato ricade in:

"Aree di connessione naturalistica (buffer zone) Art. 19 delle NT del PAT; e parzialmente in:

"Idrografia principale" Art. 7.1 delle NT del PAT;

"Schema direttore viabilità di connessione urbana - locale" Art. 37 delle NT del PAT;

"Corridoi ecologici regionali" Art. 19.1 delle NT del PAT;

Come Ambito Territoriale Omogeneo, l'area ricade nella "ATO A 1.2 - Sud - orientale", Art. 50.2 delle NT del PAT.

LOTTO UNICO - Beni in Buttapietra (Vr), Via Guglielmo Marconi

destinazione	superficie calpestabile	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
ABITAZIONE				
Piano Seminterrato				
Garage	34,45	39,40	0,60	23,64
Cantina 1	34,05	37,35	0,60	22,41
Cantina 2	20,25	23,55	0,35	8,24
Cantina 3	20,25	23,40	0,35	8,19
Ripostiglio	2,80	3,85	0,35	1,35
Centrale termica	3,75	5,30	0,35	1,86
Piano Rialzato				

Giudice: Dott. Paola Salmaso
Perito: Arch. Giuliana Raimondi



Scala	8,65	10,75	1,00	10,75
Disimpegno	17,60	20,10	1,00	20,10
Balcone	6,85	6,85	0,25	1,71
Soggiorno	18,15	22,15	1,00	22,15
Balcone	5,10	5,10	0,25	1,28
Sala (uso camera)	18,05	23,25	1,00	23,25
Cucina	18,05	23,15	1,00	23,15
Balcone	4,00	4,00	0,25	1,00
Disimpegno	2,35	2,65	1,00	2,65
Disbrigo	16,55	20,35	1,00	20,35
Lavanderia/rip.	6,15	7,30	1,00	7,30
Bagno	7,85	10,10	1,00	10,10
Piano Primo				
Disimpegno	13,10	14,60	1,00	14,60
Camera 1	18,65	22,65	1,00	22,65
Ripostiglio	5,75	7,15	1,00	7,15
Balcone	19,30	19,30	0,25	4,83
Camera 2	18,90	22,25	1,00	22,25
Disimpegno	1,40	1,70	1,00	1,70
Camera 3	17,50	20,95	1,00	20,95
Bagno	6,00	7,90	1,00	7,90
Camera 4	11,20	12,70	1,00	12,70
Camera 5	16,15	19,85	1,00	19,85
TOTALE ABITAZIONE	372,85	437,65		344,05
FABBRICATI RURALI				
Ricovero attrezzi agricoli (ad uso stalla ovini)	805,00	839,00	1,00	839,00
Ricovero attrezzi agricoli	203,00	203,00	1,00	203,00
Stalla - stabulazione libera coperta/tettoia/zona riposo	1365,00	1395,00	1,00	1395,00
Stalla - stabulazione libera scoperta	355,00	355,00	1,00	355,00
Sala lavaggio	18,75	21,45	1,00	21,45
Sala latte	12,35	14,80	1,00	14,80
TOTALE STALLA	2759,10	2828,25		2828,25
Legnaia	31,80	36,90	1,00	36,90
Pollaio	41,30	46,20	1,00	46,20
Fienile (piano primo)	41,30	46,20	1,00	46,20
Deposito attrezzi	123,20	134,90	1,00	134,90
TOTALE ANNESSI RUSTICI	237,60	264,20		264,20
Concimaia	57,00	57,00	1,00	57,00

Giudice: Dott. Paola Salmaso
Perito: Arch. Giuliana Raimondi



Concimaia	22,00	22,00	1,00	22,00
Concimaia	425,00	425,00	1,00	425,00
Silos	187,00	187,00	1,00	187,00
Silos	187,00	187,00	1,00	187,00
TOTALE MANUFATTI	878,00	878,00		878,00

Corte		5270,00	1,00	5270,00
-------	--	---------	------	---------

Comune di Buttapietra - TERRENI	foglio	mappale	qualità	classe	superficie mq bosco ceduo	superficie mq seminativo irriguo
Catasto Terreni, Foglio 18:						
Mappale n. 605, qualità ENTE URBANO, Superficie 89 are 36 centiare;	18	605	ENTE URBANO			
Mappale n. 651, qualità semin irrig, classe 2, Superficie 3 ha 48 are 66 centiare, Deduz I2B-IC1B, RD Euro 322,32 RA Euro 198,07;	18	651	semin irrig	2		34866,00
Mappale n. 222, qualità bosco ceduo, classe U, Superficie 00 are 52 centiare, RD Euro 0,09 L. 182 RA Euro 0,01 L. 26;	18	222	qualità bosco ceduo	U	52,00	
Mappale n. 622, qualità semin irrig, classe 2, Superficie 02 are 28 centiare, Deduz I2B-IC1B, RD Euro 2,11 L. 4.081 RA Euro 1,30 L. 2.508;	18	622	semin irrig	2		228,00
TOTALE MQ					52,00	35094,00
TOTALE Complessivo mq		35146,00				



Caratteristiche descrittive dei fabbricati:

I beni oggetto della procedura, consistono in:

- **abitazione** disposta su tre piani (seminterrato, rialzato e primo) e garage, con accesso da Via Guglielmo Marconi, n. 19. Di fatto l'accesso all'abitazione avviene prevalentemente dalla stradina laterale, che immette alla corte, dalla quale avviene anche l'accesso carraio.

Entrambi gli accessi avvengono dai balconi con scalette in pietra e portoncini rispettivamente in legno/vetro ed alluminio/vetro.

Nello specifico l'abitazione è composta:

- piano rialzato (cucina, sala, soggiorno, disimpegno, disbrigo, lavanderia, bagno, disimpegno, tre balconi, scala); piano primo (cinque camere da letto, disimpegno, bagno, ripostiglio, disimpegno e balcone); piano seminterrato, con accesso dalla scala interna (vani ad uso cantina, centrale termica e ripostiglio); garage di pertinenza, sempre al piano seminterrato e accessibile dalla corte, comunicante con le cantine.

(Il giardino antistante il fabbricato, su via Guglielmo Marconi, fa parte catastalmente dello stesso identificativo catastale che individua tutta la corte di proprietà e gli annessi rustici);

- **fabbricati rurali** a destinazione agricola, corte e terreni, sempre con accesso da Via Guglielmo Marconi.

Nello specifico:

- Stalla con ricovero attrezzi agricoli, aree di stabulazione libera coperta, tettoia aperta, aree di stabulazione libera scoperta, zona riposo animali, sala latte e lavaggio;

- Annessi rustici adibiti a legnaia, pollaio, deposito attrezzi, fienile;

- Manufatti agricoli (concimaie e silos);

- Corte;

- Terreni.

Situato in zona limitrofa al paese di Buttapietra, il complesso rurale, è composto da fabbricati ad uso agricolo realizzati ante 1967 e altri realizzati/ampliati fino all'anno 2000.

Si descrivono di seguito le caratteristiche strutturali e le componenti edilizie più significative.

Abitazione su tre piani con garage:

Fondazioni:	materiale: cemento armato, condizioni: si presumono discrete; una parte dell'interrato è stata realizzata con sottomurazione delle murature soprastanti;
Strutture verticali:	materiale: struttura in muratura di laterizio/sasso misto, condizioni: discrete; tamponamenti interni e divisori in laterizio, condizioni: discrete;
Solai:	materiale: struttura mista in laterocemento, condizioni: discrete;
Copertura:	tipologia: a falde, materiale: si presume in muretti e tavelloni con gronde in c.a., condizioni: discrete;
Infissi esterni:	tipologia: doppia o singola anta a battente, materiale: legno con vetro semplice, protezione: tapparelle in materiale plastico, zanzariere, condizioni: sufficienti;
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno con pannello cieco o specchiature in vetro, condizioni: sufficienti;
Pareti esterne:	materiale: muratura in laterizio, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti;
Pavimentazione interna:	materiale: ceramica, scala in marmo, condizioni: sufficienti; il piano seminterrato le cantine ed il garage hanno la pavimentazione in battuto di cemento.

Giudice: Dott. Paola Salmaso
Perito: Arch. Giuliana Raimondi



Il [REDACTED] riferisce che in occasione di abbondanti precipitazioni, i vani cantina e garage sono soggetti ad allagamenti.

Impianti:	
Gas:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare/adequare;
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare/adequare;
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare/adequare;
Termico:	tipologia: autonomo, diffusori: radiatori in alluminio, condizioni: sufficienti.

Caldia di tipo a basamento, posta al piano seminterrato, marca Immergas, Condizioni; discrete, conformità: da verificare/adequare. Durante il sopralluogo del 25/10/2019, non è stato fornito il libretto d'impianto della caldaia.

Scaldabagno, marca Biasi, nella lavanderia (ripostiglio) al piano rialzato.

Presenza di condizionatore in una camera da letto al piano primo e telecamere di sorveglianza.

Durante le operazioni di sopralluogo, effettuate il 18/11/2022, le condizioni dei beni sono rimaste pressoché immutate. Il comproprietario [REDACTED] non ha fornito alcuna documentazione relativamente agli impianti.

Fabbricati rurali

- Stalla, ricovero attrezzi agricoli

Fondazioni:	materiale: cemento armato, condizioni: si presumono discrete;
Strutture verticali:	materiale: pilastri in c.a., condizioni: discrete;
Copertura:	tipologia: copertura inclinata, struttura con travi in c.a.p. e tegoli in c.a. e manto in tegole; condizioni: discrete;
Infissi esterni:	tipologia: portoni scorrevoli, materiale: ferro/alluminio, condizioni: sufficienti;
Pareti esterne:	materiale: pannelli di tamponamento in c.l.s. prefabbricati, condizioni: discrete;
Pavimentazione interna:	materiale: battuto di cemento, condizioni: discrete.
Impianti:	
Elettrico:	tipologia: con canaline esterne, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare/adequare;
Idrico:	alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare/adequare;

- Stalla, stabulazione libera coperta, tettoia aperta, aree di stabulazione libera scoperta, zona riposo animali

Fondazioni:	materiale: cemento armato, condizioni: si presumono discrete;
Strutture verticali:	materiale: struttura in ferro, condizioni: sufficienti;
Copertura:	tipologia: copertura inclinata, struttura con travi reticolari in ferro e pannelli in fibrocemento, condizioni: sufficienti; Possibile presenza di amianto nella copertura in fibrocemento.
Infissi esterni:	tipologia: portoni scorrevoli, materiale: ferro/alluminio, condizioni: sufficienti;
Pareti esterne:	materiale: muri in c.a. e laterizio, condizioni: sufficienti;
Pavimentazione interna:	materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.

Giudice: Dott. Paola Salmaso
Perito: Arch. Giuliana Raimondi



Impianti:
Elettrico: tipologia: con canaline esterne, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare/adequare;
Idrico: alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare/adequare;

- Sala latte e lavaggio

Fondazioni: materiale: cemento armato, condizioni: si presumono discrete;
Strutture verticali: materiale: struttura in muratura di laterizio, condizioni: sufficienti;
tamponamenti interni e divisori in laterizio, condizioni: sufficienti;
Copertura: tipologia: a falda, materiale: legno e lastre in fibrocemento, condizioni: mediocri;
Possibile presenza di amianto nella copertura in fibrocemento.
Infissi esterni: tipologia: doppia o singola anta a battente, materiale: alluminio con vetro semplice, protezione: nessuna, condizioni: mediocri;
Pareti esterne: materiale: muratura in laterizio, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: mediocri;
Pavimentazione interna: materiale: ceramica, rivestimento in ceramica, condizioni: mediocri.

Impianti:
Elettrico: tipologia: con canaline esterne, tensione: 220V, condizioni: mediocri, conformità: da verificare/adequare;
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: mediocri, conformità: da verificare/adequare;

- Annessi rustici adibiti a legnaia, pollaio, deposito attrezzi, fienile

Fondazioni: materiale: cemento armato, condizioni: si presumono sufficienti;
Strutture verticali: materiale: struttura in muratura di laterizio e/o blocchetti di cemento, condizioni: sufficienti;
Copertura: tipologia: a falda, materiale: struttura in legno/ferro e lastre in fibrocemento, condizioni: mediocri;
Possibile presenza di amianto nella copertura in fibrocemento.
Infissi esterni: tipologia: doppia o singola anta a battente, materiale: ferro/alluminio con vetro semplice, protezione: nessuna, condizioni: mediocri;
Pareti esterne: materiale: muratura in laterizio e/o blocchetti di cemento, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: mediocri;
Pavimentazione interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: mediocri.
Impianti:
Elettrico: tipologia: dove esistente, con canaline esterne, tensione: 220V, condizioni: mediocri, conformità: da verificare/adequare;



- Manufatti agricoli (concimaie e silos)

Fondazioni: materiale: cemento armato, condizioni: si presumono sufficienti;
Strutture verticali: materiale: struttura in cemento armato, condizioni: sufficienti;
Pavimentazione interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.

Considerato lo stato di conservazione degli immobili, verificato in sede di sopralluogo, e la mancanza di certificati di conformità degli impianti, risulta necessario, al fine della messa a norma, la verifica/adeguamento degli impianti, sia elettrico sia termo-idrico-sanitario; per tale intervento si ipotizza una spesa minima indicativa di € 9.000,00.

Ulteriori spese di adeguamento impiantistico, anche legate alla Prevenzione Incendi, andranno valutate in funzione del tipo di attività che si andrà a svolgere, attualmente non quantificabili.

Completano i beni immobili pignorati, i **terreni agricoli**, qualità Bosco Ceduo e Seminativo Irriguo, con orografia pianeggiante e forma sommariamente regolare, fiancheggiati dal Fumanella e Fontana Poggi. Attualmente tali appezzamenti di terreno non risultano coltivati.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima:

Per i beni pignorati pro quota, non essendo comodamente divisibili in natura, si procederà alla stima dell'intero ed alla valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero.

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzato alla ricerca dei più probabili valori di mercato del compendio immobiliare in esame, considerate le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso, con particolare riferimento all'ubicazione, alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene, quanto a metodologia, di privilegiare la stima sintetica-comparativa assumendo come parametro di superficie il "metro quadro" lordo vendibile ed i fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.

Quale fattore decrementativo, si è considerato anche l'eventuale intervento di bonifica legato alla possibile presenza di strutture in amianto deteriorate su parte della copertura della stalla di costruzione meno recente e degli annessi rustici.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri di computo riportati dalla norma UNI 10750 (le cui indicazioni per la determinazione della consistenza immobiliare, attraverso la ponderazione delle superfici secondarie rispetto a quelle principali con opportuni coefficienti, si ritengono tecnicamente ancora valide), sulla base di disegni acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Buttapietra, delle planimetrie acquisite presso il Catasto e rilievi compiuti sul luogo dalla sottoscritta.

Sarà compito dell'aggiudicatario controllare la reale consistenza del compendio immobiliare mediante verifica diretta delle superfici indicate in perizia.

I valori determinati, anche sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Buttapietra, gli osservatori del mercato immobiliare della zona, gli operatori del settore edilizio ed immobiliare della provincia di Verona, Associazioni di Categoria (Coldiretti), si riferiscono a quelli esistenti di mercato per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia, a quelli oggetto della presente stima.

Per quanto concerne i terreni agricoli i valori si riferiscono ai valori agricoli medi con riferimento alla Regione agraria n. 6, prendendo in esame i tipi di coltura dichiarati.



Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio Tecnico di Buttapietra, Agenzie immobiliari di Buttapietra, Borsini immobiliari di reti immobiliari in franchising, Annunci periodici immobiliari, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Ufficio del Territorio, Associazioni di Categoria (Coldiretti).

8.3. Valutazione del lotto:

Abitazione su tre piani con garage, fabbricati rurali a destinazione agricola, corte e terreni agricoli

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali:

destinazione	superficie commerciale	valore unitario	valore complessivo
ABITAZIONE			
Piano Seminterrato			
Garage	23,64	870,00	20566,80
Cantina 1	22,41	870,00	19496,70
Cantina 2	8,24	870,00	7170,98
Cantina 3	8,19	870,00	7125,30
Ripostiglio	1,35	870,00	1172,33
Centrale termica	1,86	870,00	1613,85
Piano Rialzato			
Scala	10,75	870,00	9352,50
Disimpegno	20,10	870,00	17487,00
Balcone	1,71	870,00	1489,88
Soggiorno	22,15	870,00	19270,50
Balcone	1,28	870,00	1109,25
Sala (uso camera)	23,25	870,00	20227,50
Cucina	23,15	870,00	20140,50
Balcone	1,00	870,00	870,00
Disimpegno	2,65	870,00	2305,50
Disbrigo	20,35	870,00	17704,50
Lavanderia/rip.	7,30	870,00	6351,00
Bagno	10,10	870,00	8787,00
Piano Primo			
Disimpegno	14,60	870,00	12702,00
Camera 1	22,65	870,00	19705,50
Ripostiglio	7,15	870,00	6220,50
Balcone	4,83	870,00	4197,75
Camera 2	22,25	870,00	19357,50
Disimpegno	1,70	870,00	1479,00

Giudice: Dott. Paola Salmaso
Perito: Arch. Giuliana Raimondi



Camera 3	20,95	870,00	18226,50
Bagno	7,90	870,00	6873,00
Camera 4	12,70	870,00	11049,00
Camera 5	19,85	870,00	17269,50
TOTALE ABITAZIONE	344,05		299321,33

FABBRICATI RURALI

Ricovero attrezzi agricoli (ad uso stalla ovini)	839,00	350,00	293650,00
Ricovero attrezzi agricoli	203,00	250,00	50750,00
Stalla - stabulazione libera coperta/tettoia/zona riposo	1395,00	250,00	348750,00
Stalla - stabulazione libera scoperta	355,00	100,00	35500,00
Sala lavaggio	21,45	250,00	5362,50
Sala latte	14,80	250,00	3700,00
TOTALE STALLA	2828,25		737712,50

Legnaia	36,90	150,00	5535,00
Pollaio	46,20	150,00	6930,00
Fienile (piano primo)	46,20	150,00	6930,00
Deposito attrezzi	134,90	250,00	33725,00
TOTALE ANNESSI RUSTICI	264,20		53120,00

Concimaia	57,00		
Concimaia	22,00		
Concimaia	425,00		
Silos	187,00		
Silos	187,00		
TOTALE MANUFATTI	878,00	a corpo	40000,00

Corte	5270,00	10,00	52700,00
-------	---------	-------	-----------------

TOTALE FABBRICATI Euro **1182853,83**

Comune di Buttapietra – TERRENI

foglio	mappale	qualità	classe	superficie mq bosco ceduo	superficie mq seminativo irriguo	Valore € mq per tipo coltura	Valore	Quota di proprietà	Valore quota di proprietà
18	605	ENTE URBANO					-	-	-
18	651	semin irrig	2		34866,00	8,186	285413,08	intero	285413,08
18	222	bosco ceduo	U	52,00		0,963	50,08	2/15	6,68

Giudice: Dott. Paola Salmaso
Perito: Arch. Giuliana Raimondi



18	622	semin irrig	2		228,00	8,186	1866,41	2/15	248,85
TOTALE MQ				52,00	35094,00				

RIEPILOGO LOTTO UNICO

immobile	superficie commerciale	valore intero	valore diritto e quota
Abitazione e garage	mq. 344,05		
Stalla	mq. 2828,25		
Annessi Rustici	mq. 264,20		
Manufatti	mq. 878,00		
Corte	mq. 5270,00		
Terreni (quota 1/1)	mq. 34866,00		
TOTALE VALORE (quota 1/1)		€ 1.468.266,91	€ 1.468.266,91
Terreni (quota 2/15) mq. (52,00+228,00) = 280,00		€ 1.916,49	€ 255,53
TOTALE VALORE LOTTO (fabbricati + terreni):		€ 1.470.183,40	€ 1.468.522,44

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

TOTALE VALORE (quota 1/1)	€ 1.468.266,91
* Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.000,00
* Spese tecniche di revisione ed adeguamento impianti:	€ 9.000,00
* Oneri condominiali (non presenti)	€
* Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (trattandosi di beni vetusti, realizzati in economia, non oggetto di manutenzioni - circa 8 %):	€ 117.521,00
TOTALE VALORE (quota 1/1) con adeguamenti e correzioni	€ 1.331.745,91
Si arrotonda a:	€ 1.331.745,00
Terreni (quota 2/15)	€ 255,53
Si arrotonda a:	€ 255,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 1.332.000,00**



**Beni in Buttapietra (Vr), Via Guglielmo Marconi
RIEPILOGO**

9. RIEPILOGO CONCLUSIVO LOTTO UNICO:

Abitazione su tre piani con garage, fabbricati rurali a destinazione agricola, corte e terreni agricoli

* [redacted] del diritto di proprietà di:

- abitazione disposta su tre piani (seminterrato, rialzato e primo) con garage, Via Guglielmo Marconi, n. 19,
- fabbricati rurali a destinazione agricola, corte e terreni, Via Guglielmo Marconi,

* [redacted] del diritto di proprietà di:

- terreni, Via Guglielmo Marconi (NCT, Fg. 18, m.n. 222, 622).

Nello specifico il complesso edilizio si compone di:

- abitazione composta al piano rialzato di cucina, sala, soggiorno, disimpegno, disbrigo, lavanderia, bagno, disimpegno, tre balconi, scala; al piano primo di cinque camere da letto, disimpegno, bagno, ripostiglio, disimpegno e balcone; al piano seminterrato, con accesso dalla scala interna, di vani ad uso cantina, centrale termica e ripostiglio; il tutto per una superficie commerciale complessiva di mq. 320,41;

- garage di pertinenza, sempre al piano seminterrato e accessibile dalla corte, comunicante con le cantine, con una superficie lorda di mq. 39,40 corrispondente ad una superficie commerciale di mq. 23,64;

(Il giardino antistante il fabbricato, su via Guglielmo Marconi, fa parte catastalmente dello stesso identificativo catastale che individua tutta la corte di proprietà e gli annessi rustici);

- Stalla con aree di stabulazione libera coperta e scoperta, ricovero attrezzi agricoli, zona riposo animali, sala latte/lavaggio, per una superficie commerciale complessiva di mq. 2828,25;

- Annessi rustici adibiti a legnaia, pollaio con fienile e deposito attrezzi, per una superficie commerciale complessiva di mq. 264,20;

- Silos e concimaie per una superficie commerciale complessiva di mq. 878,00;

- Corte, per una superficie commerciale complessiva di circa mq. 5270,00;

- Terreni, per una superficie complessiva di circa mq. 35146,00 (di cui mq. 280,00 per la Quota di 2/15 del diritto di proprietà).

Le unità immobiliari in oggetto sono identificate al Catasto del **Comune di Buttapietra (Vr)**:

Catasto Fabbricati – Fg. 18:

- **Mappale n. 605 sub 1**, categoria D/10, consistenza -, Rendita: Euro 3.390,00 - via Guglielmo Marconi - piano: T;

- **Mappale n. 605 sub 2**, categoria A/2, classe 2, consistenza 12 vani - Sup. Catastale: Totale 328 m² - Totale escluse aree scoperte 320 m² - Rendita: Euro 774,69 - via Guglielmo Marconi, n. 19 - piano: S1-T-1;

- **Mappale n. 605 sub 3**, categoria C/6, classe 2 - consistenza 34 m² - Sup. Catastale: Totale 41 m² - Rendita: Euro 63,21 - via Guglielmo Marconi - piano: S1;

Catasto TERRENI – Fg. 18:

- **Mappale n. 605**, Qualità: ENTE URBANO, consistenza 89 are 36 centiare;

- **Mappale n. 651**, Qualità: Semin irrig. Classe: 2, Superficie (m²): ha 3 48 are 66 centiare - Deduz I2B; IC1B - Reddito Dominicale € 322,32, Reddito Agrario: € 198,07.



Catasto Terreni – Fg. 18:

- **Mappale n. 222**, Qualità: Bosco Ceduo, Classe: U, Superficie (m²): 00 are 52 centiare, Reddito Dominicale: € 0,09 L. 182, Reddito Agrario: € 0,01 L. 26;
- **Mappale n. 622**, Qualità: Semin irrig, Classe: 2, Superficie (m²): 02 are 28 centiare - Deduz I2B; IC1B - Reddito Dominicale € 2,11 L. 4.081, Reddito Agrario: € 1,30 L. 2.508;

L'Accesso all'abitazione (fg. 18, m.n. 605 sub 2), ed al garage (fg. 18, m.n. 605 sub 3), avviene passando dall'area antistante e retrostante gli stessi, appartenente catastalmente al fg. 18, m.n. 605 sub 1.

Note: Sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sull'area coperta e scoperta ai sensi art. 1117 c.c. nulla escluso od eccettuato e tutti i diritti, oneri e servitù attive e/o passive.

Confini dei beni oggetto di pignoramento: Fumanella, mappali n. 15, 248, 223, 489, 751, 26, tutti al foglio 18, via Guglielmo Marconi.

Ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Buttapietra (Vr), hanno permesso l'acquisizione delle seguenti pratiche edilizie, che l'ufficio Tecnico ha catalogato con l'assegnazione di un n° di pratica differente dal n° attribuito alla richiesta e/o al titolo edilizio.

- Richiesta di Condono Prot. 1612 del 1986 (Pratica 108 del 1986 - Condono relativo ad abitazione ed annessi rustici - pratica archiviata per i rustici, ma valida per l'abitazione);
- Richiesta di Condono Prot. 1820 del 1987 (Pratica 280 del 1987 - Condono per annessi rustici - pratica archiviata nel 1989);
- Concessione Edilizia n. 102/1989 del 14/12/1989 (Pratica 123/88 - Demolizione di due fabbricati e per la costruzione di una stalla con annesso fienile e ricovero attrezzi agricoli);
- Comunicazione per Opere Interne prot. n. 2223 del 1994 (Pratica 37/94 - "Demolizione di parte di parete divisoria tra i locali ad uso cucina e pranzo"). Opere non realizzate;

- Denuncia Inizio Attività prot. n. 4967 del 1995 (Pratica 69/95 - "Costruzione di due silos per il contenimento di trinciato di mais");
- Decreto Beni Ambientali del Comune di Buttapietra, prot. n. 5586 - PE 73/95 (Pratica 69/95 - "Costruzione di due silos per il contenimento di trinciato di mais");
- Concessione Edilizia n. 71/2000 del 19/12/2000 (Pratica 9/00 - "Sanatoria e ampliamento di un fabbricato uso stalla aziendale e deposito attrezzi agricoli");
- Concessione Edilizia n. 67/2000 del 11/12/2000 (Pratica 100/00 - "Costruzione di una concimaia").
- * L'elaborato grafico allegato alla Richiesta di Condono Prot. 1612 del 1986 (Pratica 108 del 1986 - Condono relativo ad abitazione ed annessi rustici - pratica archiviata per i rustici, ma valida per l'abitazione), **rappresenta l'ultimo provvedimento autorizzativo per l'abitazione.**
- * L'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia n. 71/2000 del 19/12/2000 (Pratica 9/00 - "Sanatoria e ampliamento di un fabbricato uso stalla aziendale e deposito attrezzi agricoli"), **rappresenta l'ultimo provvedimento autorizzativo per la stalla.**
- * Per quanto riguarda gli annessi rustici adibiti a legnaia, pollaio con fienile e deposito attrezzi, non è stata trovata alcuna pratica edilizia, perché dichiarati realizzati ante 1967.

Non risulta presente alcun certificato di agibilità/abitabilità per l'abitazione e gli edifici rurali.



In seguito ad ulteriori ricerche, con comunicazione tramite Pec del 11/11/2019, l'Istruttore Amministrativo dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Buttapietra ha dichiarato che, successivamente ai titoli edilizi sopra citati, non risultano presentate altre pratiche edilizie.

Con nuova comunicazione del 17/11/2022 l'ufficio tecnico del Comune di Buttapietra dichiara che dal 2019 non sono presenti in archivio nuove pratiche edilizie.

Rispetto agli elaborati dei progetti autorizzati, durante le operazioni di sopralluogo del 18/11/2022 sono state riscontrate delle difformità, alcune che richiedono il ripristino dei luoghi ed altre che possono essere regolarizzate con la presentazione di una domanda di compatibilità ambientale e la presentazione di una CILA/S.C.I.A. in sanatoria da parte di un tecnico abilitato.

I beni oggetto di procedura, hanno le seguenti altezze:

Abitazione:

piano seminterrato, altezze variabili da m. 2,35 a m. 2,50; piano rialzato m. 3,00; piano primo m. 2,95;

Garage: altezza m. 2,50;

Stalla:

Ricovero attrezzi agricoli (uso stalla ovini): altezze variabili da m. 6,15 a m. 8,80;

Stabulazione libera coperta: altezze variabili da m. 5,60 a m. 7,00;

Tettoia aperta: altezze variabili da m. 2,50 a m. 3,20;

Stabulazione libera scoperta;

Zona riposo: altezze variabili da m. 3,60 a m. 5,60;

Sala latte e lavaggio: altezza media m. 2,35;

Altri fabbricati rurali:

Legnaia: altezza media m. 3,00;

Pollaio: altezza media m. 2,65;

Deposito attrezzi: altezza media m. 4,50;

Fienile: altezza media m. 4,50;

Manufatti agricoli (concimaie e silos).

I beni risultano intestati a:

* Immobili **identificati al Comune di Buttapietra,**

N.C.T., Fg. 18, m.n. 605 (sub 1, sub 2, sub 3), m.n. 605, m.n. 651

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

Giudice: Dott. Paola Salmaso
Perito: Arch. Giuliana Raimondi



Complessivamente l'intero della piena proprietà

**Immobili identificati al Comune di Buttapietra,
N.C.T., Fg. 18, m.n. 222, 622.**

- [REDACTED]
- [REDACTED]

quota di complessivi 2/15 della piena proprietà

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Alla data del sopralluogo, effettuato il 18/11/2022, i fabbricati rurali risultano occupati ed utilizzati per l'attività agricola condotta dal [REDACTED] e la casa abitata dalla madre, signora [REDACTED]

Il ricovero attrezzi agricoli risulta utilizzato per allevamento di ovini, mentre la stalla per allevamento di bovini.

Presso l'Agenzia delle Entrate è stata effettuata una richiesta in data 07/11/2022 per verificare se risultano registrati dei contratti di affitto relativamente ai beni oggetto di esecuzione: l'esito è stato positivo.

I dati del contratto in essere sono:

- Contratto di Affitto di Fondo Rustico, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Legnago, al n. 2018-3T-47, in cui la parte Concedente Comproprietaria [REDACTED] concede in affitto a [REDACTED] i terreni ed i fabbricati identificati al N.C.T. del Comune di Buttapietra (Vr), foglio 18, mappali n. 26, 222, 223, 622, 651, 605 ed al N.C.E.U. del Comune di Buttapietra (Vr), foglio 18, mappale 605 sub 1. Il Contratto di affitto è stipulato con decorrenza dal 01/01/2018 e scadenza il 31/12/2027.

Il canone di locazione in essere è inferiore di un terzo al giusto canone di locazione.

Prezzo base d'asta del lotto: € 1.332.000,00

“La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 586 C.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare previamente il bene sotto ogni profilo.” La presente relazione è stata redatta in conformità a quanto previsto dall'art. 173 bis disp. att. C.p.c.

Verona, 20 marzo 2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso
Perito: Arch. Giuliana Raimondi



ELENCO ALLEGATI:

1. individuazione grafica
2. documentazione fotografica
3. pratiche edilizie
4. estratto di Pianificazione Territoriale Urbanistica e/o CDU (certificato di destinazione urbanistica)
5. documentazione catastale - conservatoria RRII - Agenzia delle Entrate
 - visure catastali
 - estratto di mappa
 - elenco subalterni
 - elaborato planimetrico
 - planimetrie catastali
 - conservatoria RR II
 - Agenzia delle Entrate
6. titolo di provenienza
7. documentazione anagrafica
8. contratto di locazione

Il CTU
Arch. Giuliana Raimondi



INDICE

Lotto Unico: Beni in Buttapietra (Vr), Via Guglielmo Marconi

Abitazione su tre piani con garage, fabbricati rurali a destinazione agricola, corte e terreni agricoli

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	pag. 2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	pag. 4
2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE	pag. 5
3. STATO DI POSSESSO	pag. 6
3.1. Regime patrimoniale	
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 8
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	
4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli	
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale	
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico	
4.1.4. Altre limitazioni d'uso	
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	
4.2.1. Iscrizioni	
4.2.2. Pignoramenti	
4.2.3. Altre trascrizioni	
4.2.4. Altre limitazioni d'uso	
4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale	
4.3.1. Conformità urbanistico edilizia	
4.3.2. Conformità catastale	
4.3.3. Conformità impianti tecnologici	
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag. 12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	pag. 12
6.1. Attuali proprietari	
6.2. Precedenti proprietari	
7. PRATICHE EDILIZIE	pag. 15
DESCRIZIONE LOTTO UNICO	pag. 16
Destinazione urbanistica	
TABELLE (Destinazione, Superficie Lorda, Coefficiente, Superficie Commerciale) Caratteristiche descrittive del fabbricato	



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO pag. 29

- 8.1. Criterio di Stima
- 8.2. Fonti di informazione
- 8.3. Valutazione del Lotto

TABELLE
(Destinazione, Superficie Commerciale, Valore unitario, Valore complessivo)

RIEPILOGO LOTTO UNICO pag. 32
(Superficie Commerciale, Valore intero)

- 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima
 - 8.5. Prezzo base d'asta del Lotto
-

9. RIEPILOGO CONCLUSIVO LOTTO UNICO pag. 33

Prezzo base d'asta pag. 36

ELENCO ALLEGATI pag. 37

