



dott. geom.

**ARIANNA
FILIPPOZZI**

Consulente Tecnico

Tel. 045/2227478

C.F. FLPRNN82D53L949S

P.IVA 03921230235

Ill.mo Sig. Giudice
dott. Francesco Chiavegatti

Procedimento: TRIBUNALE DI VERONA
RG n. 1485/2024



Oggetto: integrazione di C.T.U.

La scrivente, nominata CTU nella procedura sopra indicata, ha elaborato e depositato perizia in data 10/04/2025.

Successivamente, con verbale della causa in data 08/05/2025, l'Ill.mo Sig. Giudice ha ritenuto di "dover disporre che il CTU, a chiarimento, integrazione e completamento del mandato originario, dia conto dello stato di occupazione degli immobili oggetto di perizia e se essi siano in particolare occupati o meno dai condividenti o da terzi e se vi siano contratti di affitto o locazione, anche agraria, risultanti da data certa, eventualmente acquisendoli agli atti."

La scrivente CTU, prontamente attivatasi al riguardo, ha inviato in data 08/05/2025 all'Agenzia delle Entrate (prot. 09/05/2025, registro ufficiale n.108178) richiesta inerente la sussistenza di contratti in essere.

L'Agenzia delle Entrate (u.t. di Verona 2), ha quindi comunicato in data 26/05/2025 che risulta **registrato e ancora in essere il seguente contratto:**

- n° 5380 serie 3T registrato a Verona 2 il 12/05/2016.

L'AdE rilasciava quindi copia del suddetto contratto, rimesso in allegato alla presente.

Con tale contratto i sigg.ri [REDACTED] hanno concesso in affitto al conduttore [REDACTED] legale rappresentante sig.ra [REDACTED]), i terreni identificati al C.T. del

Comune di Buttapietra al foglio n° 18, **mm.nn. 530 e 720**, per una superficie totale di mq. 29.426.

Tali beni sono invariati nell'individuazione e nella consistenza anche all'attualità, per come già indicati in perizia.

Le parti hanno stabilito la durata del contratto in anni 15, con decorrenza dalla data del 02/05/2016 e con scadenza al termine del 01/05/2031.

Canone di affitto annuo pattuito di € 1.000,00.

Dall'esame del contratto non si rileva sottoscrizione da parte del sig. [REDACTED] anch'esso proprietario pro-quota dei terreni oggetto di locazione alla data di registrazione del suddetto contratto.

Per quanto riguarda i restanti immobili, in corso di sopralluogo alla data del 25/11/2024, l'abitazione identificata al Catasto dei Fabbricati di Buttapietra al foglio 20, m.n. 402, è risultata occupata dai comproprietari sig.ri [REDACTED]

Il restante immobile oggetto di perizia (m.n. 70) è risultato occupato da attività di maneggio di cavalli presumibilmente riconducibile alla [REDACTED] facente comunque sempre capo alla sig.ra [REDACTED]

Si precisa comunque che per abitazione (m.n. 402) e fabbricati legati al maneggio (mn 70), nonostante le richieste specifiche al riguardo, l'AdE non ha indicato alcun contratto in essere.

Rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento la S.V. ritenga opportuno.

Con la massima osservanza.

dott. geom. Arianna Filippozzi



Verona, lì 26/05/2025

Allegati:

- ricerca contratto AdE;
- contratto n° 5380 serie 3T registrato a Verona 2 il 12/05/2016.

Studio Filippozzi

Da: Studio Filippozzi <arianna@pec.filippozzi.eu>
Inviato: giovedì 8 maggio 2025 15:35
A: 'dp.verona@pce.agenziaentrate.it'
Oggetto: ricerca contratti in corso CTU RG 1485/2024
Allegati: 17525363s.pdf; nomina_33367459s.pdf; CI ary.pdf

C.A. Ufficio Registrazione Contratti

Riferimento:

Tribunale Civile e Penale di Verona

Causa Civile RG n. 1485/2024

Giudice dott. Francesco Chiavegatti

Buongiorno,

la scrivente è nominata quale CTU nella Causa Civile in precedenza indicata, come da nomina che si allega.

Come da incarico conferito si richiede con la presente, con preghiera di inoltrare via mail/PEC:

RICERCA COMPLETA E RILASCIO COPIA CONTRATTI IN CORSO (ANCHE DI NATURA AGRARIA)

relativamente agli immobili oggetto di causa, ed in particolare **qualsiasi** tipo di contratto **ancora in essere** e che riguardi gli immobili interessati.

Beni sui quali è richiesta la ricerca:

Terreni e fabbricati in Buttapietra (VR), Via Piombazzo n. 5/A, catastalmente individuati:

Catasto Fabbricati, Comune di Buttapietra (VR), fg **18**, m.n.:

- **70**, categoria D/10, RC € 324,00.

Catasto Fabbricati, Comune di Buttapietra (VR), fg **20**, m.n.:

- **402**, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 11, sup cat tot mq 296, sup cat tot escluse aree scoperte mq 296, RC € 448,80.

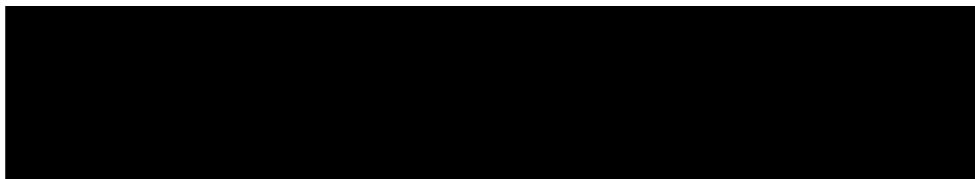
Catasto Terreni, Comune di Buttapietra (VR), fg **18**, m.n.:

- **70**, ente urbano, sup mq 2.793.
- **530**, seminativo irriguo arboreo, classe 1, sup mq 1.584, RD € 17,42, RA € 10,23;
- **720**, seminativo irriguo arboreo, classe 1, sup mq 27.842, RD € 306,28, RA € 179,74.

Catasto Terreni, Comune di Buttapietra (VR), fg **20**, m.n.:

- **402**, ente urbano, sup mq 170.

Proprietari attuali (dal 1997):



Nel caso in cui non venisse reperita alcuna documentazione al riguardo, si richiede sin d'ora **attestazione scritta** dell'eventuale **esito negativo** della ricerca.

Trattandosi di incarico del Tribunale necessita che detto incumbente venga espletato con cortese sollecitudine.

Si richiede esenzione da bollo ai sensi dell'art. 18 TU Spese di Giustizia in DPR 115/2002.

L'occasione è gradita per porgere i più cordiali saluti.

dott. geom. Arianna Filippozzi



Studio Tecnico
Via Franceschine n° 6, 37122 - VERONA
Tel. - Fax 045/2227478
studio@filippozzi.eu - www.filippozzi.eu

Informativa Privacy - Ai sensi del D. Lgs n. 196/2003 (Codice Privacy) si precisa che le informazioni contenute in questo messaggio sono riservate e ad uso esclusivo del destinatario.

Qualora il messaggio in parola Le fosse pervenuto per errore, La preghiamo di eliminarlo senza copiarlo e di non inoltrarlo a terzi, dandocene gentilmente comunicazione. Grazie.

Privacy Information - This message, for the D. Lgs n. 196/2003 (Privacy Code), may contain confidential and/or privileged information.

If you are not the addressee or authorized to receive this for the addressee, you must not use, copy, disclose or take any action based on this message or any information herein.

If you have received this message in error, please advise the sender immediately by reply e-mail and delete this message. Thank you for your cooperation.



Direzione Provinciale di Verona

Ufficio Territoriale di Verona 2

Arianna Filippozzi

Oggetto: **CTU RG 1485/2024**

In risposta alla sua richiesta del 09.05.2025 prot. 108178 si comunica che, relativamente gli immobili e ai contribuenti indicati nell'istanza, risulta registrato e ancora in essere il seguente contratti di affitto:

- n. 5380 serie 3T registrato a Verona 2 il 12.05.2016;

Per il rilascio è necessario versare € 16,00 tramite il modello F24, codice tributo 1538.

Si precisa che soltanto dal 25.06.2010 è obbligatorio comunicare i dati catastali degli immobili oggetto di locazione, affitto e comodato, pertanto precedentemente a tale data non è stato possibile effettuare esaurientemente la ricerca.

Cordiali saluti.

IL CAPO TEAM 1 (*)

Francesco Macheda

(*) Firma su delega del Direttore Provinciale
Daniele Mariani

Rif.: Macheda Francesco

✉ francesco.macheda@agenziaentrate.it



Tel. 0458496789

CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO ex lege

tra i signori

[REDACTED]
[REDACTED] concedenti

e

[REDACTED]
[REDACTED] conduttore concessionario

- 1) Il concedente - quale proprietario concede in affitto al conduttore, i terreni agricoli individuati in Catasto terreni del Comune di Buttapietra (Vr), al foglio nr. 18, mm.nn. 530 e 720, per una superficie complessiva di Ha. 2.94.26.
- 2) Le parti stabiliscono la durata del contratto in anni 15 ex lege, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente atto e con scadenza al termine del 01/05/2031. Alla scadenza pattuita, salvo nuovo accordo scritto delle parti, il contratto cesserà, con l'obbligo della parte conduttrice alla puntuale e regolare riconsegna del fondo libero e sgombro da persone e cose, anche interposte, nella piena disponibilità della parte concedente, senza necessità di disdetta o preavviso o altre formalità.
- 3) Il conduttore può recedere dal contratto in ogni momento mediante comunicazione scritta ai concedenti da inviarsi tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento o da consegnarsi "a mani" dei concedenti, previa sottoscrizione per ricevuta da parte degli stessi. Il recesso così esercitato avrà efficacia decorso un periodo di preavviso pari ad almeno 6 (sei) mesi.
- 4) Le parti stabiliscono e riconoscono equo un canone di affitto annuo complessivo pari alla somma di Euro 1.000/00 (mille). Il canone, come sopra convenuto, verrà versato alla parte concedente in unica soluzione all'1 novembre di ogni anno. Per nessun motivo parte conduttrice potrà sospendere o ritardare il pagamento del canone di affitto anche nel caso di perdita del prodotto a causa di avversità atmosferiche. Gli oneri inerenti e conseguenti alla registrazione del presente contratto saranno a carico, per giusta metà, del concedente e del conduttore.

- 5) Parte conduttrice sarà tenuta alla buona custodia, conservazione e coltivazione del fondo adottando la diligenza del buon agricoltore, provvedendo a proprie spese alle necessarie manutenzioni ordinarie e badando in particolare che non si instaurino diritti a favore di terzi. Viene espressamente vietato altresì tanto il subaffitto quanto la subconcessione, anche parziali, a terzi, dell'immobile, pena l'automatica risoluzione del presente contratto, anche senza la necessaria contestazione di inadempienza di cui agli artt. 5 e 21 della L.n. 203/82.
- 6) Le parti convengono sin d'ora che siano consentiti interventi di miglioramento fondiario di qualsivoglia natura e specificatamente relativi alla realizzazione di fabbricati rurali con destinazione produttiva senza che sia espressamente richiesta autorizzazione da parte del comproprietario concedente.
- 7) Ai fini della determinazione degli oneri fiscali di registrazione e in conformità a quanto sopra pattuito al punto 3) del presente contratto, le parti dichiarano che il corrispettivo canone complessivo riferito al quindicennio è pari ad Euro 15.000/00 (quindicimila).

Letto, confermato e sottoscritto.

Buttapietra, 02/05/2016

