

TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 266/2022

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Franchioni Stefano**

ANAGRAFICA:

Creditore procedente:

ATG ENERGIE S.r.l.
con sede in Via Raffaele de Troya 41/43
25010 - Borgosatollo (BS)
C.F. e P.IVA: 03575490986

Rappresentata dall'avvocato

Carlo Francesco Braga
Con studio in Via Tosio 11 a Brescia
Tel. 0303750502 - 0302404657
Telefax 0303756445
email: info@avvcarlobraga.it
Pec: carlofrancesco.braga@brescia.pecavvocati.it

Esecutati

Omissis ...

Omissis ...

Intervenuti nella procedura:

Sig. Guido Pasotti
C.F.: PSTGDU32C30I412F
Residente in (25123) Brescia (BS),
Via Panoramica n. 7

Rappresentato dall'avvocato:
avv. Augusto Azzini
con domicilio eletto presso il suo Studio
in Brescia, Piazza della Loggia n. 5
Fax: 030.3758423
a.azzini@brescia.pecavvocati.it

Esperto incaricato

arch. Samuele Ferlicca
Via Indro Montanelli, 14 25024 Leno (BS)
CF: FRLSML78S10B157N
Tel: 3392427235
e-mail: samuelearch@gmail.com
PEC: samuele.ferlicca@archiworldpec.it

Timbro e firma



Arch. Samuele Ferlicca
Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)
Tel 3392427235



DATE:

- Nomina dell'esperto: 07/10/2022
- Conferimento di incarico di stima e giuramento: 19/10/2022
- Data di consegna del rapporto di valutazione: 29/03/2023
- Udienza per la determinazione delle modalità della vendita: 21/02/2023
Rinviata al 30/05/2023 in data 21/02/2023

PREMESSA

- **In Data 12/12/2022 è stato consentito al sottoscritto CTU l'accesso ai soli immobili facenti parte del primo Lotto. In data 06/03/2023 è stato consentito l'accesso agli immobili dei restanti Lotti 2 – 3 – 4 .**
- **La documentazione prodotta dalla parte procedente è risultata completa e regolare (copre il ventennio a ritroso dalla trascrizione del pignoramento) ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. E' stata prodotta una relazione legale ventennale del 05/08/2022 (notaio Dssa Rosalia Russo), attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.**



IDENTIFICAZIONE DEI BENI**LOTTO NR. 1** (di 4)

Appartamento a piano primo in palazzina residenziale di n.3 unità abitative sita in Via Fiume s.n.c., con accesso da Via Monte Grappa 24, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, tre camere, bagno e due balconi al piano primo; autorimessa con posto auto scoperto al piano terra.

Gli immobili hanno in comune con altre unità immobiliari rispettivamente l'appartamento: l'atrio ed il portico di cui al mappale n.365/12 e la scala di cui al mappale n.365/13, mentre l'autorimessa ed il posto auto: la corte di cui al mappale n.365/14, beni comuni non censibili dello stesso foglio.

Identificativi catastali:

Fabbricati:

01 - NCT Sez. Urb. fg.5, part. 365, sub.4, cat. A/2, cl.4, consistenza vani 6, Sup. Catastale 122 mq, Via Fiume s.n.c. - P1, Rendita: € 260,29.

Appartamento piano primo.

02 - NCT Sez. Urb. fg.5, part. 365, sub.7, cat. C/6, cl.3, consistenza 8 mq, Sup. Catastale 10 mq, Via Fiume s.n.c. – PT, Rendita: € 13,22

Autorimessa in corte comune.

03 - NCT Sez. Urb. fg.5, part. 365, sub.10, cat. C/6, cl.1, consistenza 15 mq, Sup. Catastale 15 mq, Via Fiume s.n.c. – PT, Rendita: € 17,82.

Posto auto scoperto.

Quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del caseggiato in condominio:

Beni comuni non censibili: mappale n.365/12 - 365/13, 365/14.

Ubicazione:

Pavone del Mella (BS) Via Fiume snc –
Accesso da via Monte Grappa 24

Stato dell'immobile:

Unità immobiliare occupata fisicamente dall'esecutato
Omissis ...

Quota di proprietà:

1/1 Piena proprietà **Omissis ...**

Valore complessivo stimato in libero mercato

€ 157.000,00 (Euro centocinquantasettemila/00)

Valore complessivo di realizzo

condizioni di vendita forzata

(valore base d'asta):

€ 134.000,00 (Euro centotrentaquattromila /00)

Valore locativo annuo complessivo

€/anno 4.700,00 (Euro/anno quattromilasettecento/00)

“Giudizio” sintetico sulla
commerciabilità dei beni:

Tenendo in considerazione l'andamento del mercato immobiliare locale, registrato nel primo semestre 2022, dove per la categoria di immobili in oggetto l'offerta supera comunque la richiesta, in relazione alla zona di ubicazione, all'attuale stato di manutenzione, alla situazione edilizio/urbanistica rilevata, nonché allo stato di occupazione, il grado di commerciabilità può da definirsi “basso”.

Arch. Samuele Ferlicca

Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)

Tel 3392427235



LOTTO NR. 2 (di 4)

Compendio agricolo denominato Cascina Galia, ubicato a circa 1,5 km ad est dal centro abitato del Comune di Pavone del Mella (BS) costituito da: residenza del conduttore, immobili agricoli strumentali all'attività (stalle, depositi per attrezzi agricoli, vasche per liquami ecc...), e terreni agricoli adiacenti di circa 16,4 Ha. Il compendio è dotato di un impianto di produzione di energia da biogas (realizzato nel 2014) insistente sul mappale 144 del fg 3, ottenuto dalla fermentazione anaerobica dei reflui zootecnici e biomasse agricole (potenza impianto 100 Kw) costituito da: vasca digestore e di miscelazione per liquami, gruppo di cogenerazione, gasometro, stazione di pompaggio.

Il compendio è dotato di Cabina Enel (mappale 146) per la cessione in rete dell'energia prodotta dall'impianto biogas.

Sede dell'omonima Azienda Agricola Galia **Omissis ...**

Al corpo storico della cascina è annesso un centro zootecnico destinato ad allevamento di bovini da latte, unitamente ad una serie di vasche di stoccaggio dei liquami. L'azienda è dedita all'allevamento del bestiame da latte ed in relazione all'indirizzo produttivo principale le coltivazioni praticate sono quelle maidicole e foraggere. L'azienda è attualmente condotta dai titolari che si avvalgono della collaborazione di alcuni dipendenti.

Fabbricati:

01 - NCT Sez. Urb. fg.3, part. 129, sub.1, cat. A/3, cl.2, consistenza vani 7,5, Sup. Catastale 180 mq, Sup. Catastale escluse aree scoperte 177 mq, Cascina Galia 22 – PT-1, Rendita: € 325,37.

Unità abitativa.

NCT Sez. Urb. fg.3, part. 129, sub.3 Cascina Galia 22 –
Corte comune – Bene comune non censibile al mapp.129 sub.1 e sub.4 e al mappale 130.

02 - NCT Sez. Urb. fg.3, part. 129, sub.4, cat. D/10, Cascina Galia 22 – PT-1, Rendita: € 13.198. (*Graffato al mappale 130*).

Stalle – magazzini – depositi – portici – vasche.

NCT Sez. Urb. fg.3, part. 130, Cascina Galia 22 –
Area comune – corte esclusiva graffata al mapp. 129 sub.4.

03 - NCT Sez. Urb. fg.3, part. 144, cat. D/10, Cascina Galia 22 – PT-
Rendita: € 6.414,00.

Area urbana di 750 mq circa sulla quale insiste un impianto di produzione di energia da biogas (realizzato nel 2014) ottenuto dalla fermentazione anaerobica dei reflui zootecnici e biomasse agricole (potenza impianto 100 Kw) costituito da: vasca digestore e di miscelazione per liquami, gruppo di cogenerazione, gasometro, stazione di pompaggio.

04 - NCT Sez. Urb. fg.3, part. 146, cat. D/1, Cascina Galia 22 – PT-
Rendita: € 86,00.

Cabina Elettrica Enel con vano tecnico e corte esclusiva.**Terreni:**

05 – NCT, fg.3, part. 26, Bosco ceduo, classe 1, superficie Ha 00.08.00, R.D. € 2,89, R.A. € 0,25.

Bosco Ceduo.

Arch. Samuele Ferlicca

Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)

Tel 3392427235



06 – NCT, fg.3, part. 27, Seminativo irriguo, classe 2, superficie Ha 08.57.70, R.D. € 708,74, R.A. € 841,63.

Seminativo irriguo.

07 – NCT, fg.3, part. 67, Bosco ceduo, classe 1, superficie Ha 00.17.10, R.D. € 6,18 R.A. € 0,53.

Bosco Ceduo.

08 – NCT, fg.3, part. 145, Seminativo irriguo, classe 1, superficie Ha 00.94.30, R.D. € 92,53 R.A. € 102,27.

Seminativo irriguo.

09 – NCT, fg.3, part. 81, Seminativo irriguo, classe 1, superficie Ha 00.04.40, R.D. € 4,32 R.A. € 4,77.

Seminativo irriguo.

10 – NCT, fg.3, part. 82, Seminativo irriguo, classe 1, superficie Ha 01.51.10, R.D. € 148,27 R.A. € 163,88.

Seminativo irriguo.

11 – NCT, fg.3, part. 83, Seminativo irriguo, classe 1, superficie Ha 00.00.51, R.D. € 0,61 R.A. € 0,55.

Seminativo irriguo.

12 – NCT, fg.3, part. 84, Seminativo irriguo, classe 1, superficie Ha 00.31.50, R.D. € 30,91 R.A. € 34,16.

Seminativo irriguo.

13 – NCT, fg.3, part. 85, Seminativo, classe 1, superficie Ha 00.00.40, R.D. € 0,38 R.A. € 0,33.

Seminativo.

14 – NCT, fg.3, part. 86, Seminativo irriguo, classe 1, superficie Ha 00.22.90, R.D. € 22,47 R.A. € 24,84.

Seminativo irriguo.

15 – NCT, fg.3, part. 87, Seminativo, classe 1, superficie Ha 00.00.48, R.D. € 0,46 R.A. € 0,40.

Seminativo.

16 – NCT, fg.3, part. 88, Seminativo irriguo, classe 1, superficie Ha 00.25.30, R.D. € 24,83 R.A. € 27,44.

Seminativo irriguo.

17 – NCT, fg.3, part. 89, Seminativo, classe 1, superficie Ha 00.00.20, R.D. € 0,19 R.A. € 0,17.

Seminativo.

18 – NCT, fg.3, part. 90, Seminativo irriguo, classe 1, superficie Ha 00.09.10, R.D. € 8,93 R.A. € 9,87.

Seminativo irriguo.



19 – NCT, fg.3, part. 91, Seminativo, classe 1, superficie Ha
00.00.58, R.D. € 0,55 R.A. € 0,48.

Seminativo.

20 – NCT, fg.3, part. 92, Seminativo irriguo, classe 1, superficie Ha
00.31.30, R.D. € 30,71 R.A. € 33,95.

Seminativo irriguo.

21 – NCT, fg.3, part. 102, Seminativo irriguo, classe 1, superficie Ha
00.05.40, R.D. € 6,41 R.A. € 5,86.

Seminativo irriguo.

22 – NCT, fg.3, part. 104, Seminativo irriguo, classe 1, superficie Ha
00.01.70, R.D. € 2,02 R.A. € 1,84.

Seminativo irriguo.

23 – NCT, fg.3, part. 106, Seminativo irriguo, classe 1, superficie Ha
00.87.30, R.D. € 85,66 R.A. € 94,68.

Seminativo irriguo.

24 – NCT, fg.3, part. 107, Seminativo irriguo, classe 1, superficie Ha
02.31.90, R.D. € 227,56 R.A. € 251,51.

Seminativo irriguo.

25 – NCT, fg.3, part. 116, Seminativo irriguo, classe 1, superficie Ha
00.61.00, R.D. € 59,86 R.A. € 66,16.

Seminativo irriguo.

Ubicazione:

Pavone del Mella (BS) C.na Galia 22

Stato dell'immobile:

Unità immobiliare abitativa occupata fisicamente dal padre degli
esecutati.

I fabbricati ed il terreno di cui ai mappali 129 sub.4 e mappale 145,
(di Ha 0,9430 – 2,90 Più Bresciani) risultano locati, in forza a
regolare contratto di locazione di fondo rustico stipulato in deroga
alle vigenti disposizioni di legge vigenti in materia di contratti di
locazione di fondi rustici ed ai sensi dell'art.45 Legge 203/1985,
codice identificativo TPK17T003038000PG.

Conduttore **Omissis ...**

Durata 9 anni – dal 07/12/2017 al 10/11/2026.

Canone €/anno 10.655,52

I terreni di cui ai mappali 26-27-67 del fg.3 risultano locali in forza
di regolare contratto di affitto per terreni agricoli stipulato in data
11/05/2021 codice identificativo telematico TSN21T002716000DD
a nome del **Omissis ...**

Conduttore; **Omissis ...**

Durata 6 anni – dal 01/01/2021 al 31/12/2026

Canone €/anno 8.100,00



Quota di proprietà: Mappali (26-27-67) del fg.3: 1/1 Piena proprietà **Omissis ...**
Omissis ... stato civile libero.
Per i restanti cespiti: 1/1 Piena proprietà **Omissis ...**
- stato civile libero.

Valore complessivo stimato in libero mercato (imposte di acquisizione escluse)
cost approach per costruzioni rurali e valore di mercato per impianto bio-gas e appezzamenti di terreno
agricolo
€ 2.783.000,00 (Euro duemilioni-settecento-ottantatre-mila/00)

Valore complessivo di realizzo (imposte di acquisizione escluse)
condizioni di vendita forzata
(valore base d'asta): **€ 2.226.000,00** (Euro duemilioni-duecento-ventisei-mila/00)

Valore locativo annuo complessivo (escluso impianto bio-gas)
€/anno 28.000,00 (Euro ventottomila /00)

“Giudizio” sintetico sulla
commerciabilità dei beni:

Tenendo in considerazione l'andamento economico del mercato
agricolo (perlopiù statico), registrato nel primo semestre 2022, in
leggero ma lento miglioramento in quanto vi sono pochi investitori e
l'alta inflazione rallenta le compravendite, nonostante l'aumento dei
costi energetici e delle materie prime, in relazione alla zona di
ubicazione del complesso stesso, alla situazione edilizio/urbanistica
rilevata, nonché allo stato di occupazione, il grado di
commerciabilità può da definirsi “basso”.

Il mercato dei terreni agricoli (seminativi) nella Bassa Bresciana, ha
registrato nell'anno 2022 un incremento del +1,0% dall'ultima
rilevazione annuale con prezzi nella media.

Fonte: “Osservatorio Agricoltura: Analisi congiunturale sull'agricoltura Lombarda – Union
camere Lombardia – 2022

LOTTO NR. 3 (di 4)

Unità abitativa terra cielo su due livelli fuori terra e piano seminterrato con autorimessa, facente parte di tri-
famigliare edificata nei primi anni 2000 attraverso piano di lottizzazione, ubicata ad est lungo il limite tra il
centro abitato e la zona agricola.

L'immobile risulta così composto:

- A piano seminterrato: autorimessa accessibile da scivolo esterno, ripostiglio, cantina e lavanderia
con scala interna di collegamento al piano terra.
- A piano terra: Accesso dal portico esterno, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e scala di
collegamento a piano primo. Giardino pertinenziale esclusivo comune ad unità abitativa ed
autorimessa.
- A piano primo: n.3 camere, bagno e balcone.

All'unità compete quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del caseggiato in condominio ed
inerenti alla proprietà esclusiva descritta ai sensi dell'articolo 1117 del vigente Codice Civile.

Identificativi catastali:

Fabbricati: 01 - NCT Sez. Urb. fg.4, part. 456, sub.7, cat. A/7, cl.3, consistenza
vani 7, Sup. Catastale 151 mq, Sup. catastale escluse aree scoperte
146 mq, Via Padre Benedetti s.n.c, P-1, PT, P1, Rendita: € 415,75.
Villino in unità residenziale trifamigliare.

Arch. Samuele Ferlicca
Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)
Tel 3392427235



02 - NCT Sez. Urb. fg.4, part. 456, sub.8, cat. C/6, cl.3, consistenza 35 mq, Sup. Catastale 39 mq, Via Padre Benedetti s.n.c, Via Padre Benedetti s.n.c, P-1, Rendita: € 57,84. **Autorimessa.**

quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del caseggiato in condominio ed inerenti alla proprietà esclusiva descritta ai sensi dell'articolo 1117 del vigente Codice Civile, Mappale n.456/9 (giardino esclusivo) bene comune non censibile all'unità abitativa e all'autorimessa.

Ubicazione: Pavone del Mella (BS) – Via Padre Benedetti 23

Stato dell'immobile: Unità immobiliare occupata fisicamente dall'esecutato
Omissis ...

Quota di proprietà: 1/2 della piena proprietà **Omissis ...** - stato civile libero.

Valore complessivo stimato in libero mercato
€ 231.000,00 (Euro duecentotrentunomila/00)

Valore di mercato per la quota di 1/2 € 115.500,00 (Euro centoquindicimilacinquecento/00)

Valore complessivo di realizzo
condizioni di vendita forzata
(valore base d'asta): € 196.000,00 (Euro centonovantaseimila /00)

Valore di realizzo per la quota di 1/2
condizioni di vendita forzata
(valore base d'asta): **€ 98.000,00** (Euro novantottomila /00)

Valore locativo annuo complessivo €/anno 6.900,00 (Euro/anno seimilanovecento/00)
Valore locativo annuo per la quota di 1/2. €/anno 3.450,00 (Euro/anno tremilaquattrocentocinquanta/00)

“Giudizio” sintetico sulla
Commerciabilità dei beni: Tenendo in considerazione l'andamento del mercato immobiliare locale, registrato nel primo semestre 2022, dove per la categoria di immobili in oggetto l'offerta supera comunque la richiesta, in relazione alla zona di ubicazione, all'attuale stato di manutenzione, alla situazione edilizio/urbanistica rilevata, nonché allo stato di occupazione, il grado di commerciabilità può da definirsi “basso”.

LOTTO NR. 4 (di 4)

N.2 terreni seminativi irrigui di Ha 01.93.80, localizzati a poca distanza dall'ambito residenziale del comune di Pavone Mella in zona agricola est.

Identificativi catastali:

Terreni: 01 – NCT, fg.4, part. 407, Seminativo irriguo, classe 2, superficie Ha 00.60.70, R.D. € 53,29, R.A. € 59,56.
Seminativo irriguo.



02 – NCT, fg.4, part. 72, Seminativo irriguo, classe 2, superficie Ha 01.33.10, R.D. € 116,86 R.A. € 130,61

Seminativo irriguo.

Ubicazione: Pavone del Mella (BS) – In zona agricola est a poca distanza (circa 80 metri in linea d'aria) dal tessuto urbano comunale (ambito residenziale).

Stato degli immobili: Liberi da contratti di affitto. I terreni vengono regolarmente coltivati.

Quota di proprietà: 1/1 della piena proprietà **Omissis ...** stato civile libero.

Valore complessivo stimato in libero mercato

€ 136.000,00 (Euro centotrentaseimila/00)

Valore complessivo di realizzo

condizioni di vendita forzata

(valore base d'asta):

€ 109.000,00 (Euro centonovemila /00)

Valore locativo annuo complessivo

€/anno 1.700,00 (Euro/anno millesettecento/00)

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dei beni:

Tenendo in considerazione l'andamento del mercato immobiliare locale, registrato nel primo semestre 2022, soprattutto in relazione all'ubicazione, prossima al tessuto urbano comunale, alla situazione edilizio/urbanistica rilevata, nonché allo stato di occupazione, il grado di commerciabilità può da definirsi “sufficiente”.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia/urbanistica:

LOTTO 1	<input checked="" type="checkbox"/>	Si
LOTTO 2	<input checked="" type="checkbox"/>	No (si veda pag.43)
LOTTO 3	<input checked="" type="checkbox"/>	No (si veda pag.43)
LOTTO 4	<input checked="" type="checkbox"/>	Si

Conformità catastale:

LOTTO 1	<input checked="" type="checkbox"/>	Si
LOTTO 2	<input checked="" type="checkbox"/>	No (si veda pag.48)
LOTTO 3	<input checked="" type="checkbox"/>	No (si veda pag.48)
LOTTO 4	<input checked="" type="checkbox"/>	Si

Conformità titolarità:

LOTTO 1	<input checked="" type="checkbox"/>	Si
LOTTO 2	<input checked="" type="checkbox"/>	Si
LOTTO 3	<input checked="" type="checkbox"/>	Si
LOTTO 4	<input checked="" type="checkbox"/>	Si

Arch. Samuele Ferlicca

Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)

Tel 3392427235



FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**LOTTO 1:**

Immobile occupato Sì vedi pag.49
 Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami NO
 Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici NO

LOTTO 2:

Immobili e terreni occupati Sì vedi pag.50 – 51 – 53 - 54
 Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Sì vedi pag.40-41
 Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

LOTTO 3:

Immobile occupato Sì
 Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Sì
 Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Sì vedi pag.42

LOTTO 4:

Immobile occupato NO
 Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami NO
 Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici NO

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:**LOTTO 1:****1. Trascrizione in data 19 maggio 2022 ai numeri 22818 R.G. e 15435 R.P.**

Pignoramento immobili del 5 maggio 2022 n. 4441 di repertorio dell'UNEP - Tribunale di Brescia, a favore di:

ATG ENERGIE S.R.L., con sede in Borgosatollo (BS), codice fiscale: 03575490986

a carico di:

Omissis ...

avente ad oggetto la **piena proprietà** dei seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Pavone del Mella (BS) - Sezione Urbana NCT, Foglio n. 5, particelle:

- particella 365 sub. 4, Via Fiume n. SNC, piano 1, categoria A/2, vani 6;
- particella 365 sub. 7, Via Fiume n. SNC, piano T, categoria C/6, mq. 8;
- particella 365 sub. 10, Via Fiume n. SNC, piano T, categoria C/6, mq. 15;

LOTTO 2:

1. In data 31 marzo 1992 ai numeri 10808 R.G. e 7555 R.P. è stato trascritto vincolo di destinazione in data 2 marzo 1992 n. 40080 di repertorio notaio Simonetta Palombo di Leno (BS), a favore del "Comune di Pavone del Mella" e a carico dei signori Pancera Emilio e Piva Fausta, sugli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Pavone Mella (BS), Foglio n. 3:

- particella 83, estesa are 00.51;
- particella 84, estesa are 31.50;
- particella 110, estesa ettari 01.93.80.

Si precisa quanto segue: *"I soggetti contro vincolano gli immobili descritti al punto B) a non ulteriore edificabilità oltre quella prevista dalla Pratica edilizia presentata al Comune di Pavone Mella in data 25 Settembre 1991 n. 3414 di prot. e si obbligano a mantenere la costruzione al servizio dell'attività agricola."*

Arch. Samuele Ferlicca

Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)

Tel 3392427235



2. in data 7 maggio 1997 ai numeri 14222 R.G. e 9817 R.P. è stato trascritto vincolo di destinazione in data 18 aprile 1997 n. 28639 di repertorio notaio Ugo Nicoli di Pralboino (BS), a favore del “Comune di Pavone del Mella” e a carico dei **Omissis ...**, sugli

immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Pavone del Mella (BS), Foglio n. 3:

- particella 85, estesa are 00.40;
- particella 86, estesa are 22.90;
- particella 100, estesa are 19.20.

Si precisa quanto segue: *"Nell'atto di cui si chiede la trascrizione i soggetti "Contro" descritti nel quadro "C" hanno vincolato a tutti gli effetti di legge mq. 4.250 di area al fine di conseguire il rilascio della Concessione Edilizia necessaria per poter costruire sul mappale n.100 Foglio 3 del Comune di Pavone del Mella un capannone per ricovero attrezzature agricole e foraggi..."*

Inoltre gli stessi soggetti, nella loro specifica qualità di proprietari vincolanti, hanno dichiarato di mantenere la destinazione dell'immobile edificando al servizio dell'attività agricola cui viene destinato, vincolo che hanno autorizzato sia trascritto nei registri della proprietà immobiliare..."

3. In data 10 luglio 2006 ai numeri 37241 R.G. e 22073 R.P. è stato trascritto vincolo del 20 giugno 2006 n. 15986 di repertorio notaio Francesco Nicoli di Pralboino (BS), a favore del “Comune di Pavone del Mella” e a carico dei signori **Omissis ...**, sugli immobili

censiti al Catasto Terreni del Comune di Pavone del Mella (BS), Foglio n. 3:

- particella 106, estesa are 87.30;
- particella 110, estesa ettari 01.93.80.

Si precisa quanto segue: *"I soggetti "Contro" descritti nel quadro "C" vincolano a favore del Comune di Pavone del Mella la superficie necessaria da ricavare dagli immobili descritti nel quadro "B", affinché l'"Az. Agr. Galia Omissis ... con sede in Pavone del Mella ottenga il rilascio del permesso di costruire "deposito attrezzi agricoli" come da pratica presentata il 25.5.2006 n. 3737 di protocollo e che insisterà sul mappale n.110 del foglio 3 N.C.T.R. in Comune di Pavone del Mella. Inoltre dichiarano di vincolare la suddetta costruzione e di mantenere costantemente la destinazione di quanto verrà edificato, al servizio dell'attività agricola cui è destinata e ciò in conformità alla legge regionale n. 12 dell'11 marzo 2005, ed in particolare dell'art. 60, comma 2 lettera a)."*

4. Iscrizione in data 14 marzo 2007 ai numeri 15026 R.G. e 3161 R.P.

Ipoteca volontaria del 2 marzo 2007 n. 86872 di repertorio notaio Giuseppe Annarumma di Brescia, capitale euro 1.100.000,00 - somma ipoteca euro 2.200.000,00 - durata 21 anni 6 mesi a favore di:

CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Leno (BS), codice fiscale: 01741030983;

a carico di:

Omissis ...

avente ad oggetto la **piena proprietà** dei seguenti beni:

Catasto Terreni del Comune di Pavone del Mella (BS), Foglio n. 3, particelle:

- 26, estesa are 08.00;
- 27, estesa ettari 08.57.70;
- 67, estesa are 17.00;

a carico di:

Omissis ...

avente ad oggetto la **piena proprietà** dei seguenti beni:

Catasto Terreni del Comune di Pavone del Mella (BS), Foglio n. 3, particelle:

- 102, estesa are 05.40;
- 83, estesa are 00.51;
- 84, estesa are 31.50;
- 116, estesa are 61.00;
- 110, estesa ettari 01.93.80;
- 104, estesa are 01.70;
- 106, estesa are 87.30;

Arch. Samuele Ferlicca

Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)

Tel 3392427235



- 81, estesa are 04.40;
- 82, estesa ettari 01.51.10;
- 85, estesa are 00.40;
- 86, estesa are 22.90;
- 87, estesa are 00.48;
- 88, estesa are 25.30;
- 89, estesa are 00.20;
- 90, estesa are 09.10;
- 91, estesa are 00.58;
- 92, estesa are 31.30;
- 107, estesa ettari 02.31.90;
- 109, estesa are 05.60;8

debitore non datore di ipoteca: AZ. AGR. GALIA **Omissis ...** , con sede in Pavone del Mella (BS), codice fiscale: 02333730980.

Ipoteca annotata di restrizione di beni del 22 gennaio 2014 al n. 355 R.P., mediante il quale venivano liberati i seguenti immobili:

Catasto Terreni del Comune di Pavone del Mella (BS), Foglio n. 3, particella :

- 144, ente urbano;

Catasto Fabbricati del Comune di Pavone del Mella (BS) - Sezione Urbana NCT, Foglio n. 3, particella:

- 144, Cascina Galia n. 22, piano T, corte.

5. In data 14 maggio 2008 ai numeri 22123 R.G. e 13493 R.P. è stato trascritto vincolo dell'8 maggio 2008 n. 18330 di repertorio notaio Francesco Nicoli di Pralboino (BS), a favore del "Comune di Pavone del Mella" e a carico del **Omissis ...** sugli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Pavone del Mella (BS), Foglio n. 3:

- particella 84, estesa are 31.50;
- particella 116, estesa are 61.00.

Si precisa quanto segue: "**Omissis ...** in qualità di proprietario affinché l'Az. Agr. Galia **Omissis** quale concessionaria possa ottenere il rilascio del richiesto permesso di costruire, come da pratica presentata in data 14 marzo 2008 con il n. 2244 di protocollo, per la realizzazione di deposito attrezzi agricoli che insisterà sul mappale n. 110 del foglio 3 all'N.C.T.R. in Comune di Pavone del Mella per una superficie coperta di mq. 769,50, vincola a tutti gli effetti, ai sensi dell'art. 59, comma 6 delle legge regionale n. 12 dell'11 marzo 2005, la superficie necessaria da ricavare dai terreni di sua proprietà descritti nel quadro B".

6. Iscrizione in data 3 giugno 2008 ai numeri 25352 R.G. e 5930 R.P.

Ipoteca volontaria del 21 maggio 2008 n. 88371 di repertorio notaio Giuseppe Annarumma di Brescia, capitale euro 320.000,00 - somma ipoteca euro 640.000,00 - durata 20 anni

a favore di:

CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Leno (BS), codice fiscale: 01741030983;

a carico di:

Omissis ...

avente ad oggetto la **piena proprietà** dei seguenti beni:

Catasto Terreni del Comune di Pavone del Mella (BS), Foglio n. 3, particelle:

- 100, estesa are 19.20;
- 101, estesa are 01.70;
- 103, estesa are 16.00;
- 108, estesa are 06.80;

debitore non datore di ipoteca: AZ. AGR. GALIA **Omissis ...** SOCIETA' AGRICOLA, con sede in Pavone del Mella (BS), codice fiscale: 02333730980.

In data **24 dicembre 2014 ai numeri 41990 R.G. e 28130 R.P.** è stata trascritta servitù del 19 dicembre 2014 n. 44760 di repertorio notaio Marianna Rega di Calcinato (BS), a favore dell'"Enel

Arch. Samuele Ferlicca

Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)

Tel 3392427235



Distribuzione Società per Azioni” e a carico del **Omissis ...** sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pavone del Mella (BS), Sezione Urbana NCT, Foglio n. 3:
- particella 146, Cascina Galia n. SNC, piano T, categoria D/1 (viene trascritta servitù industriale);
e sull'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Pavone del Mella (BS), Foglio n. 3:
- particella 146, ente urbano di are 00.50 (**viene trascritta servitù di elettr. e passaggio pedonale carraio**).

7. Iscrizione in data 7 maggio 2018 ai numeri 19457 R.G. e 3103 R.P.

Ipoteca volontaria del 3 maggio 2018 n. 5654 di repertorio notaio Roberto Forino di Brescia, capitale euro 600.000,00 - somma ipoteca euro 1.200.000,00 - durata 15 anni a favore di:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA - SOCIETA' PER AZIONI, con sede in Siena, codice fiscale: 00884060526;

a carico di:

Omissis ...

avente ad oggetto la **piena proprietà** dei seguenti beni:

Catasto Terreni del Comune di Pavone del Mella (BS), Foglio n. 3, particelle:

- 102, estesa are 05.40;
- 83, estesa are 00.51;
- 84, estesa are 31.50;
- 116, estesa are 61.00;
- 104, estesa are 01.70;
- 106, estesa are 87.30;
- 81, estesa are 04.40;
- 82, estesa ettari 01.51.10;
- 85, estesa are 00.40;
- 86, estesa are 22.90;
- 87, estesa are 00.48;
- 88, estesa are 25.30;
- 89, estesa are 00.20;
- 90, estesa are 09.10;
- 91, estesa are 00.58;
- 92, estesa are 31.30;
- 107, estesa ettari 02.31.90;
- 145, estesa are 94.30;

Catasto Fabbricati del Comune di Pavone del Mella (BS) - Sezione Urbana NCT, Foglio n. 3, particelle:

- 129 sub. 1, Cascina Galia, piano T1, categoria A/3, mq. 180;
- 146, Cascina Galia, piano T, categoria D/1;
- 129 sub. 4 graffata con 130, Cascina Galia, categoria D/10;
- 144, Cascina Galia, piano T, categoria D/10;
- 129 sub. 3, ente comune;

debitore non datore di ipoteca: AZ. AGR. GALIA **Omissis ...** SOCIETA' AGRICOLA, con sede in Pavone del Mella (BS), codice fiscale: 02333730980.

8. Trascrizione in data 19 maggio 2022 ai numeri 22818 R.G. e 15435 R.P.

Pignoramento immobili del 5 maggio 2022 n. 4441 di repertorio dell'UNEP - Tribunale di Brescia, a favore di:

ATG ENERGIE S.R.L., con sede in Borgosatollo (BS), codice fiscale: 03575490986

a carico di:

Omissis ...

avente ad oggetto tra l'altro la **piena proprietà** dei seguenti beni:

Arch. Samuele Ferlicca

Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)

Tel 3392427235



Catasto Terreni del Comune di Pavone del Mella (BS), Foglio n. 3, particelle:

- 26, estesa are 08.00;
- 27, estesa ettari 08.57.70;
- 67, estesa are 17.10;

a carico di:

Omissis ...

avente ad oggetto la **piena proprietà** dei seguenti beni:

Catasto Terreni del Comune di Pavone del Mella (BS), Foglio n. 3, particelle:

- 145, estesa are 94.30;
- 81, estesa are 04.40;
- 82, estesa ettari 01.51.10;
- 83, estesa are 00.51;
- 84, estesa are 31.50;
- 85, estesa are 00.40;
- 86, estesa are 22.90;
- 87, estesa are 00.48;
- 88, estesa are 25.30;
- 89, estesa are 00.20;
- 90, estesa are 09.10;
- 91, estesa are 00.58;
- 92, estesa are 31.30;
- 102, estesa are 05.40;
- 104, estesa are 01.70;
- 106, estesa are 87.30;
- 107, estesa ettari 02.31.90;
- 116, estesa are 61.00;

Catasto Fabbricati del Comune di Pavone del Mella (BS) - Sezione Urbana NCT, Foglio n. 3, particelle:

- 129 sub. 4 graffata con 130, Cascina Galia n. 22, piano T-1, categoria D/10;
- 144, Cascina Galia n. 22, piano T, categoria D/10;
- 129 sub. 1, Cascina Galia n. 22, piano T-1, categoria A/3, vani 7,5;
- 146, Cascina Galia n. SNC, piano T, categoria D/1;

LOTTO 3:

1. In data 3 agosto 2001 ai numeri 30897 R.G. e 20099 R.P. è stata trascritta convenzione edilizia del 1° agosto 2001 n. 3377 di repertorio notaio Francesco Nicoli di Pralboino (BS), tra il "Comune di Pavone del Mella" e la società "Nuova S.Benedetto S.R.L.", sugli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Pavone del Mella (BS), Foglio n. 4:

- particella 446, estesa are 43.75;
- particella 448, estesa are 25.80

2. Iscrizione in data 22 gennaio 2003 ai numeri 3710 R.G. e 768 R.P.

Ipoteca volontaria del 15 gennaio 2003 n. 6411 di repertorio notaio Francesco Nicoli di Pralboino (BS), capitale euro 83.000,00 - somma ipoteca euro 160.000,00 - durata 20 anni

a favore di:

CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO (LENO-BRESCIA) SOCIETA'
COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede in Leno (BS), codice fiscale:
01741030983;

a carico di:

Omissis ...

Arch. Samuele Ferlicca

Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)

Tel 3392427235



Omissis ...

avente ad oggetto la **piena proprietà** dei seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Pavone del Mella (BS) - Sezione Urbana NCT, Foglio n. 4, particelle:

- 456 sub. 7, Via di lottizzazione n. SNC, piano S1, categoria A/7, vani 7;
- 456 sub. 8, Via di lottizzazione n. SNC, piano S1, categoria C/6, mq. 35.

3. Trascrizione in data 19 maggio 2022 ai numeri 22818 R.G. e 15435 R.P.

Pignoramento immobili del 5 maggio 2022 n. 4441 di repertorio dell'UNEP - Tribunale di Brescia, a favore di:

ATG ENERGIE S.R.L., con sede in Borgosatollo (BS), codice fiscale: 03575490986

a carico di:

Omissis ...

avente ad oggetto la **quota di 1/2 (un mezzo) di proprietà** dei seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Pavone del Mella (BS) - Sezione Urbana NCT, Foglio n. 4, particelle:

- 456 sub. 7, Via da denominare n. SNC, piano S1-T, categoria A/7, vani 7;
- 456 sub. 8, Via da denominare n. SNC, piano S1, categoria C/6, mq. 35

LOTTO 4:

1. Trascrizione in data 19 maggio 2022 ai numeri 22818 R.G. e 15435 R.P.

Pignoramento immobili del 5 maggio 2022 n. 4441 di repertorio dell'UNEP - Tribunale di Brescia, a favore di:

ATG ENERGIE S.R.L., con sede in Borgosatollo (BS), codice fiscale: 03575490986

a carico di:

Omissis ...

avente ad oggetto la **piena proprietà** dei seguenti beni:

Catasto Terreni del Comune di Pavone del Mella (BS), Foglio n. 4, particelle:

- 407, estesa are 60.70;
- 72, estesa ettari 01.33.10;



INDICE:

1.	INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....	17
2.	DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE	28
3.	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	38
3.1	LEGITTIMITÀ EDILIZIA- URBANISTICA.....	38
3.2	RISPONDENZA CATASTALE	44
3.3	VERIFICA DELLA TITOLARITA'	49
4.	FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	53
5.	FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.....	54
6.	FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.....	58
7.	ANALISI ESTIMATIVA	58
8.	RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA	59
9.	DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	60



1. INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

LOTTO 1/4 (*Appartamento a piano primo con autorimessa e posto auto scoperto*)

Localizzazione:

Provincia: Brescia
Comune: Pavone del Mella
Via: Monte Grappa 24
Zona: Residenziale



Immagine satellitare con individuazione del lotto nel quale insistono gli immobili in oggetto





Immagine satellitare e catasto con individuazione del lotto nel quale insistono gli immobili in oggetto



Immagine satellitare con individuazione degli immobili in oggetto



Destinazione urbanistica degli immobili:	Residenziale
Tipologia immobiliare:	Appartamento in condominio a piano primo in palazzina residenziale composta da n.3 unità abitative. Autorimessa con posto auto scoperto al piano terra.
Stato di conservazione fabbricato:	Buono
Caratteristiche generali del fabbricato:	
<ul style="list-style-type: none"> • Struttura in elevazione • Copertura • Fondazioni • Tramezze • Solai • Murature perimetrali • Infissi abitazione • Pavimento abitazione • Pavimento garage • Bagni • Impianto elettrico • Impianto di riscaldamento 	<p>telaio in c.a. muratura perimetrale in mattoni pieni, in poroton e doppio uni, scala centrale in e travi in c.a.</p> <p>legno</p> <p>continue in c.a., con plinti e pilatri</p> <p>laterizio intonacato.</p> <p>laterocemento + caldaia in cls alleggerito</p> <p>laterizio intonacato (doppio uni e poroton)</p> <p>legno e vetrocamera.</p> <p>gres</p> <p>cemento</p> <p>n.1 (anno 2004)</p> <p>convenzionale (anno 2004)</p> <p>convenzionale. Impianto termico autonomo con produzione di acqua calda.</p> <p>Generatore di calore a gas.</p> <p>Gruppo di regolazione in centrale termica</p> <p>Impianto dotato di collettori complanari con tubazioni di andata e ritorno per ogni singolo corpo scaldante. Termostato interno. Terminali: radiatori. (anno 2004).</p>
Dimensione:	Medie
Caratteri domanda e offerta:	Lato acquirente: Privato Lato venditore: Privato
Forma di mercato:	concorrenza monopolistica
Filtering	assente
Fase del mercato immobiliare:	leggero recupero



LOTTO 2/4 (Compendio agricolo Cascina Galia)

Localizzazione:

Provincia: Brescia
Comune: Pavone del Mella
Via: Cascina Galia 22
Zona: Agricola – est



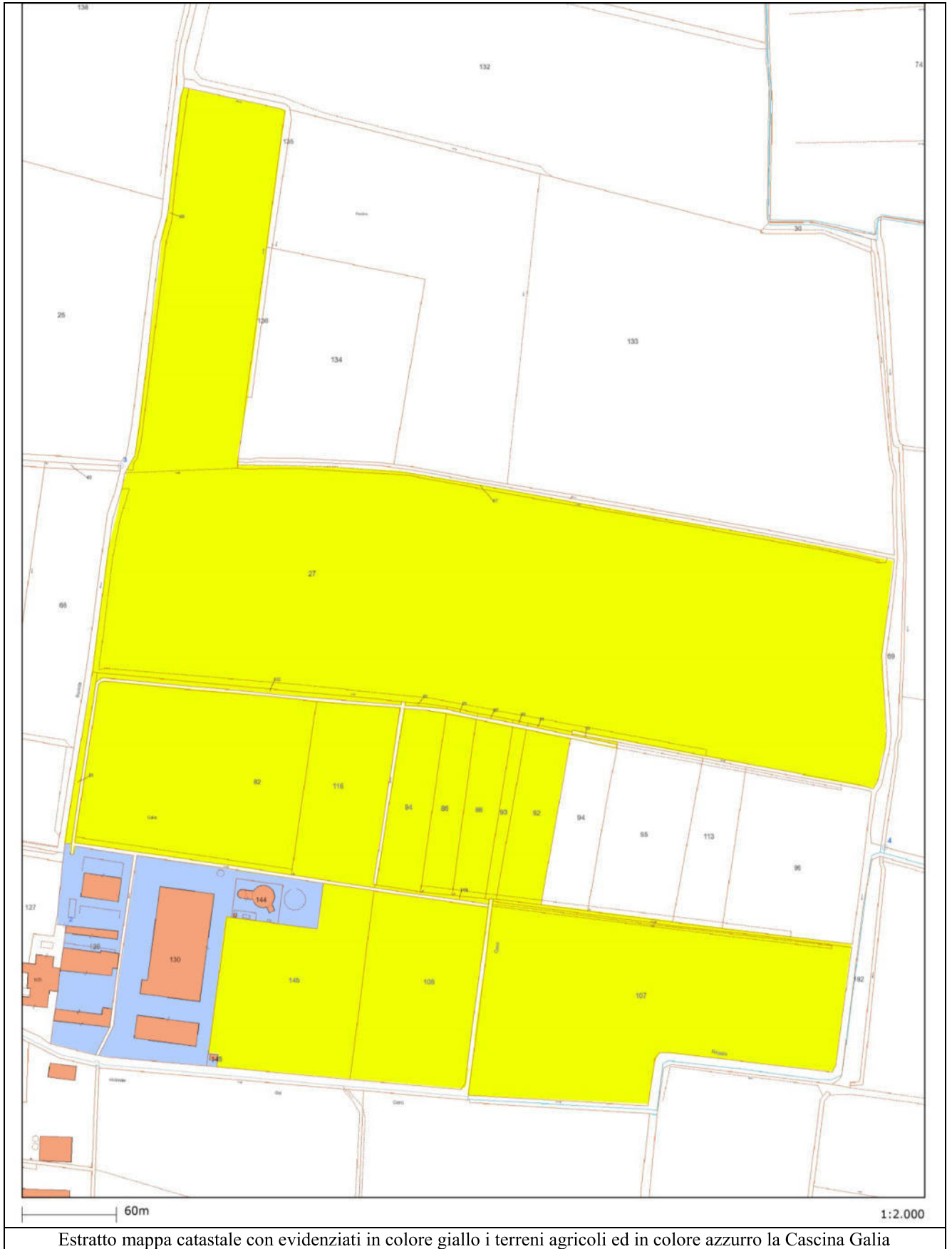
Immagine satellitare con individuazione del compendio agricolo di Cascina Galia.



Immagine satellitare dei fabbricati del compendio agricolo di Cascina Galia.

Arch. Samuele Ferlicca
Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)
Tel 3392427235





Estratto mappa catastale con evidenziati in colore giallo i terreni agricoli ed in colore azzurro la Cascina Galia



Destinazione urbanistica degli immobili/terreni:	Agricola
Tipologia immobiliare:	Abitazione del conduttore: Unità abitativa storica su due livelli. Ingresso dal portico a piano terra. Capannoni in cls prefabbricato per stalle, fienili e depositi attrezzi agricoli. Cabina Enel di bassa tensione. Terreni agricoli per circa 16,4 Ha. Impianto Biogas insistente sul mappale 144 del fg 3
Stato di conservazione fabbricati:	Unità abitativa: discreto Capannoni/stalle: medio Terreni: coltivati in buono stato

Caratteristiche generali dei cespiti:

Unità abitativa del conduttore:

• Struttura in elevazione	muratura in laterizio intonacato e c.a.
• Tramezze	laterizio intonacato.
• Solai	laterocemento
• Infissi abitazione	legno
• Pavimento abitazione	gres
• Bagni	n.1
• Impianto elettrico	convenzionale.
• Impianto di riscaldamento	convenzionale.

Stalle/depositi per attrezzi agricoli:

• Struttura in elevazione	calcestruzzo prefabbricato – plinti travi cap prefabbricate – copertura in tegoli nervati
• Pareti	muratura talvolta intonacata
• Pavimenti	cemento
• Infissi	lamiera
• Impianto elettrico	convenzionale ove esistente

Impianto Biogas da 100 Kw insistente sul mappale 144:

• Struttura in elevazione	Calcestruzzo – e acciaio – copertura in pannelli sandwich
• Pavimenti	cemento.
• Impianti	convenzionale per il tipo di impianto
• Dimensioni	piccole per il tipo di impianto



Terreni:

I terreni si presentano perlopiù pianeggianti e poco scoscesi – fertilità media – esposizione buona, sono lambiti ad est ed ovest da rogge e piccoli corsi d'acqua.

Trattasi perlopiù di seminativi irrigui che presentano una soggiacenza limitata prossima al piano di campagna, tutti liberi da costruzioni strumentali e con giacitura diversificata.

I terreni in oggetto sono sostanzialmente uniformi per condizioni tecnico – economiche e caratteristiche fisico meccaniche, con forma di conduzione largamente diffusa, vengono lavorati meccanicamente e manualmente e sono destinati a colture erbacee da pieno campo in avvicendamento o in monocoltura.

I cespiti sono costituiti da una o più particelle catastali contigue, prevalentemente di forma regolare ma con diverse ampiezze e giaciture.

I boschi cedui di forma allungata e stretta (mappali 26 e 67 fg.3), piantumati con essenze autoctone di bassa qualità, costituiscono il limite est e nord del mappale 27.

La rete irrigua può ritenersi uniforme per tutti i terreni aventi la medesima esposizione e proprietà fisico-chimiche ma con capacità di drenaggio diverse per differenti livelli di pendenza seppur leggeri.

Lo scrivente, dalle analisi effettuate e per le motivazioni sopra esposte ritiene che gli appezzamenti possano classificarsi come buoni, non presentando sostanziali limitazioni e difetti.

Dimensioni: (Unità abitativa/capannoni/terreni):	Medie
Caratteri domanda e offerta:	Lato acquirente: Società Lato venditore: Società
Forma di mercato:	concorrenza monopolistica
Filtering	assente
Fase del mercato immobiliare:	leggero recupero



LOTTO 3/4 (Abitazione in Trifamigliare con garage)

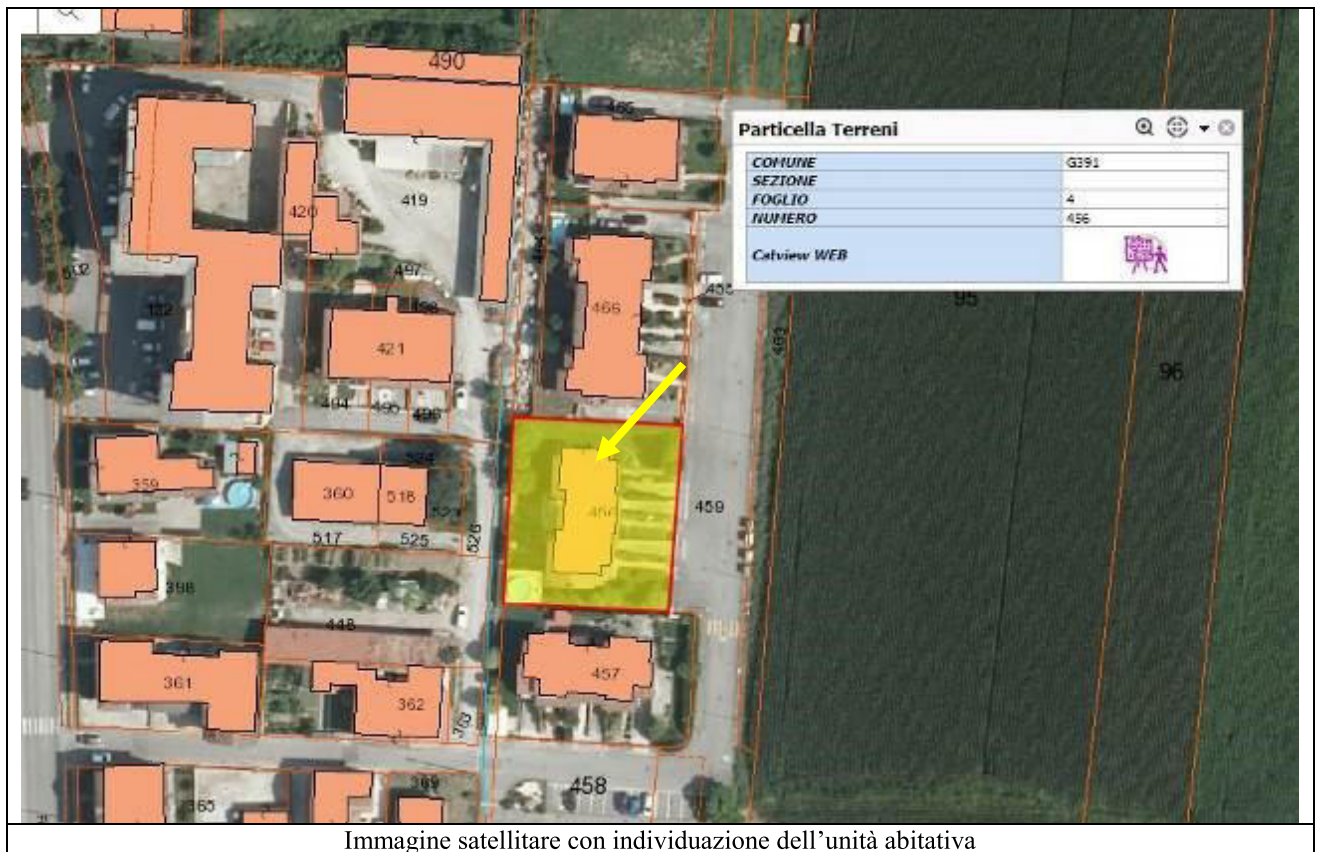
Localizzazione:

Provincia: Brescia
Comune: Pavone del Mella
Via: Padre Benedetti 23
Zona: Urbana - Residenziale



Immagine satellitare con individuazione dell'unità abitativa





Destinazione urbanistica degli immobili:

Residenziale

Tipologia immobiliare:

Villino terra cielo in fabbricato trifamigliare.

Stato di conservazione fabbricati:

Buono

Caratteristiche generali dei fabbricati:

- Struttura in elevazione
- Tramezze
- Solai
- Infissi abitazione
- Pavimento abitazione
- Bagni
- Impianto elettrico
- Impianto di riscaldamento

muratura in laterizio intonacato e c.a.
laterizio intonacato.
laterocemento
legno e vetrocamera.
gres
n.2
convenzionale.
convenzionale.

Dimensioni:

Medie

Caratteri domanda e offerta:

Lato acquirente: Privato
Lato venditore: Privato

Forma di mercato:

concorrenza monopolistica

Filtering

assente

Fase del mercato immobiliare:

leggero recupero

Arch. Samuele Ferlicca

Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)

Tel 3392427235



LOTTO 4/4 (n.2 terreni agricoli seminativi in prossimità del tessuto urbano)

Localizzazione:

Provincia: Brescia
Comune: Pavone del Mella
Zona: Agricola - produttiva

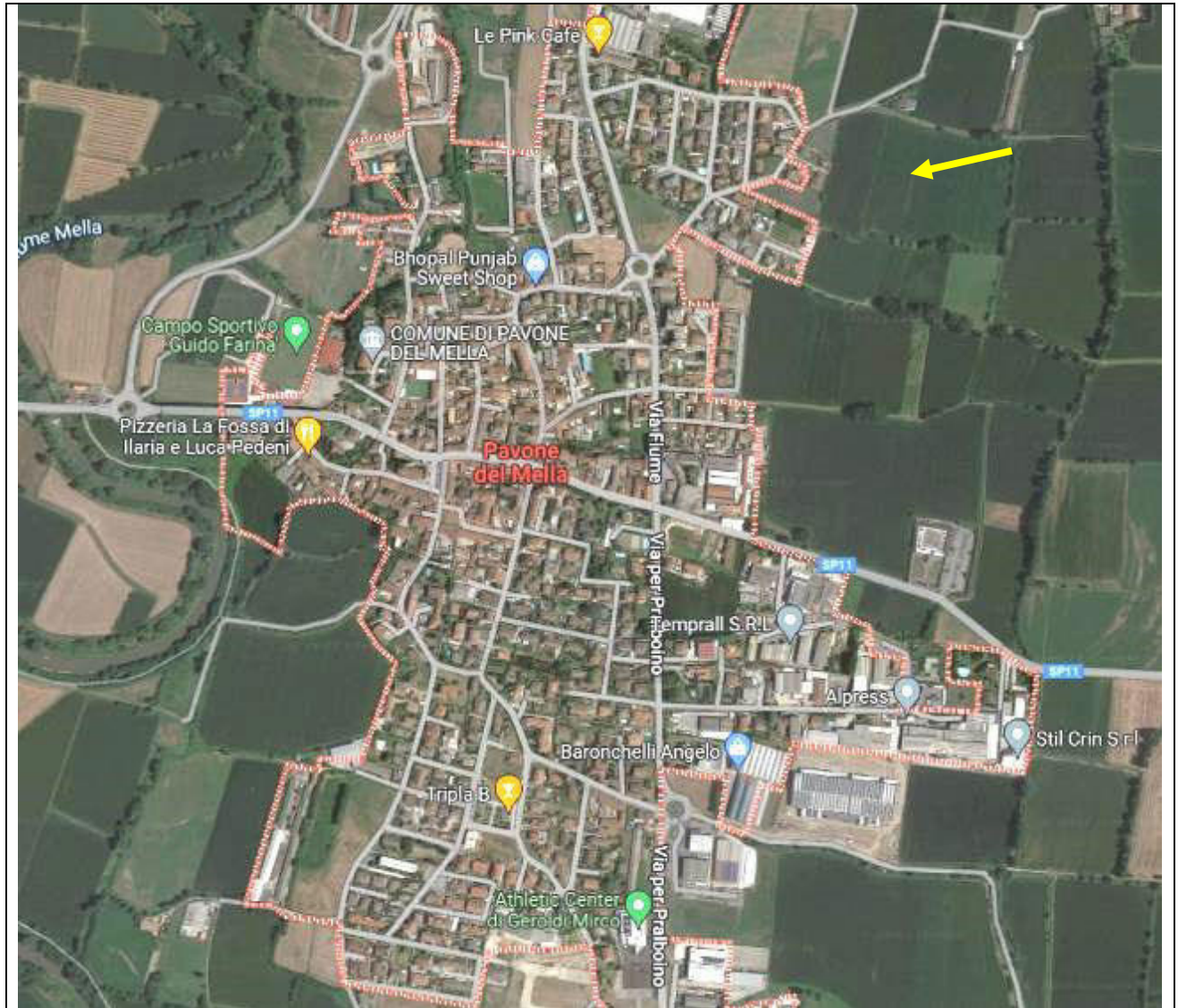


Immagine satellitare con individuazione dei terreni





Destinazione urbanistica degli immobili:	Agricola	
Tipologia immobiliare:	Terreni agricoli seminativi	
Stato di conservazione:	Buono	
Caratteristiche generali dei terreni:	Esposizione buona – giacitura pianeggiante – fertilità media.	
Dimensioni:	Medie	
Caratteri domanda e offerta:	Lato acquirente:	Società
	Lato venditore:	Società
Forma di mercato:	concorrenza monopolistica	
Filtering	assente	
Fase del mercato immobiliare:	leggero recupero	



2. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

LOTTO 1/4

Appartamento a piano primo in palazzina residenziale di n.3 unità abitative sita in Via Fiume s.n.c., con accesso da Via Monte Grappa 24, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, tre camere, bagno e due balconi al piano primo; autorimessa con posto auto scoperto al piano terra.

Gli immobili hanno in comune con altre unità immobiliari rispettivamente l'appartamento: l'atrio ed il portico di cui al mappale n.365/12 e la scala di cui al mappale n.365/13, mentre l'autorimessa ed il posto auto: la corte di cui al mappale n.365/14, beni comuni non censibili dello stesso foglio.

Identificazione catastale:

<i>Unità abitativa:</i>	Comune Censuario Tipologia Catasto Identificativo:	Pavone del Mella (BS) Fabbricati Foglio 5 Particella 365 Subalterno 4 Sezione Urb. NCT
-------------------------	--	---

<i>Autorimessa:</i>	Comune Censuario Tipologia Catasto Identificativo:	Pavone del Mella (BS) Fabbricati Foglio 5 Particella 365 Subalterno 7 Sezione Urb. NCT
---------------------	--	---

<i>Posto auto scoperto:</i>	Comune Censuario Tipologia Catasto Identificativo:	Pavone del Mella (BS) Fabbricati Foglio 5 Particella 365 Subalterno 10 Sezione Urb. NCT
-----------------------------	--	--

Confini: (in corpo unico)	Nord Sud Est Ovest	Via Monte Grappa Mappale 370 – altra proprietà Mappale 368 – altra proprietà Via Fiume
----------------------------------	-----------------------------	---

Consistenza	<input checked="" type="checkbox"/> Rilievo	<input checked="" type="checkbox"/> con collaboratore
	<input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: Date di sopralluogo:	<input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale 12/12/2022 - 06/03/2023

Criterio di misurazione

SEL (superficie Esterna Lorda – 50% muri confinanti con altra u.i.)

Calcolo superfici di proprietà:

<u>Appartamento al piano 1° (Sub. 4):</u>	m ² 119	
Superfici secondarie:	Fattore	Sup. equivalente
- balconi 13 m ²	25%	m ² 3,25



Superficie commerciale m² 122,25

<u>Posto auto semi-coperto (Sub. 7):</u>	Fattore	Sup. equivalente
- garage 14 m ²	35%	m ² 4,9
Superficie commerciale		m ² 4,9

<u>Posto auto (Sub.10)</u>	Fattore	Sup. equivalente
- posto auto scoperto 14 m ²	25%	m ² 3,5
Superficie commerciale		m ² 3,5

Superficie commerciale totale m² 130,65

Caratteristiche qualitative: l'orientamento dell'immobile e la disposizione interna dei locali, a parere dello scrivente garantiscono un discreto livello di luminosità ed ariosità. Finiture di medio livello, buono stato di conservazione. Discreto livello di isolamento termico / acustico.

Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione

<input checked="" type="checkbox"/>	Livello di piano	Appartamento	1
		Autorimessa	T
		Posto auto scoperto	T
<input checked="" type="checkbox"/>	N. servizi	1 (anno 2004)	

Impianti in dotazione

<input checked="" type="checkbox"/>	Riscaldamento e ACS	<input checked="" type="checkbox"/>	Presente: Vetustà (17 anni) Impianto autonomo con generatore a gas. Termosifoni.
<input checked="" type="checkbox"/>	Condizionamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Presente (n.2 split)
<input checked="" type="checkbox"/>	Solare termico (prod.acqua calda)	<input checked="" type="checkbox"/>	assente
<input checked="" type="checkbox"/>	Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/>	Vetustà (17anni)
<input checked="" type="checkbox"/>	Idraulico	<input checked="" type="checkbox"/>	Vetustà (17 anni)

Manutenzione fabbricato	<input checked="" type="checkbox"/>	Media
Manutenzione unità imm.	<input checked="" type="checkbox"/>	Media

Classe energetica appartamento: assente

Inquinamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Atmosferico	<input checked="" type="checkbox"/>	Assente
	<input checked="" type="checkbox"/>	Acustico	<input checked="" type="checkbox"/>	Assente
	<input checked="" type="checkbox"/>	Elettromagnetico	<input checked="" type="checkbox"/>	Assente
	<input checked="" type="checkbox"/>	Ambientale	<input checked="" type="checkbox"/>	Assente

Esposizione prevalente dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/>	Media
Luminosità dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/>	Media
Panoramicità dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/>	Bassa



Funzionalità dell'immobile Media
Finiture dell'immobile Medie

LOTTO 2/4

Compendio agricolo denominato Cascina Galia, ubicato a circa 1,5 km ad est dal centro abitato del Comune di Pavone del Mella (BS) costituito da: residenza dell'agricoltore, immobili agricoli strumentali all'attività (stalle, depositi per attrezzi agricoli, vasca per liquami ecc...), e terreni agricoli adiacenti di circa 16,4 Ha. Il compendio è dotato di un impianto di produzione di energia da biogas (realizzato nel 2014) ottenuto dalla fermentazione anaerobica dei reflui zootecnici e biomasse agricole (potenza impianto 100 Kw) costituito da: vasca digestore e di miscelazione per liquami, gruppo di cogenerazione, gasometro, stazione di pompaggio. Il compendio è dotato di Cabina Enel (mappale 146) per la cessione in rete dell'energia prodotta dall'impianto biogas.

Sede dell'omonima Azienda Agricola Galia **Omissis ...** in esercizio.

Al corpo storico della cascina è annesso un centro zootecnico destinato ad allevamento di bovini da latte, unitamente ad una serie di vasche di stoccaggio dei liquami. L'azienda è dedicata all'allevamento del bestiame da latte ed in relazione all'indirizzo produttivo principale le coltivazioni praticate sono quelle maidicole e foraggiere. L'azienda è attualmente condotta dai Titolari che si avvalgono della collaborazione di alcuni dipendenti.

Identificazione catastale:

Fabbricati:

01 - NCT Sez. Urb. fg.3, part. 129, sub.1, cat. A/3, cl.2, consistenza vani 7,5, Sup. Catastale 180 mq, Sup. Catastale escluse aree scoperte 177 mq, Cascina Galia 22 – PT-1, Rendita: € 325,37.

Unità abitativa.

NCT Sez. Urb. fg.3, part. 129, sub.3 Cascina Galia 22 –
Corte comune – Bene comune non censibile al mapp.129 sub.1 e sub.4 e al mappale 130.

02 - NCT Sez. Urb. fg.3, part. 129, sub.4, cat. D/10, Cascina Galia 22 – PT-1, Rendita: € 13.198.

Stalle – magazzini – depositi – portici – vasche.

NCT Sez. Urb. fg.3, part. 130, Cascina Galia 22 –
Area comune – corte esclusiva graffata al mapp. 129 sub.4.

03 - NCT Sez. Urb. fg.3, part. 144, cat. D/10, Cascina Galia 22 – PT-
 Rendita: € 6.414,00.

Area urbana di 750 mq circa sulla quale insiste un impianto di produzione di energia da biogas (realizzato nel 2014) ottenuto dalla fermentazione anaerobica dei reflui zootecnici e biomasse agricole (potenza impianto 100 Kw) costituito da: vasca digestore e di miscelazione per liquami, gruppo di cogenerazione, gasometro, stazione di pompaggio.



04 - NCT Sez. Urb. fg.3, part. 146, cat. D/1, Cascina Galia 22 – PT-
Rendita: € 86,00.

Cabina Elettrica Enel con vano tecnico e corte esclusiva.

Terreni:

05 – NCT, fg.3, part. 26, Bosco ceduo, classe 1, superficie Ha
00.08.00, R.D. € 2,89, R.A. € 0,25.

Bosco Ceduo.

06 – NCT, fg.3, part. 27, Seminativo irriguo, classe 2, superficie Ha
08.57.70, R.D. € 708,74, R.A. € 841,63.

Seminativo irriguo.

07 – NCT, fg.3, part. 67, Bosco ceduo, classe 1, superficie Ha
00.17.10, R.D. € 6,18 R.A. € 0,53.

Bosco Ceduo.

08 – NCT, fg.3, part. 145, Seminativo irriguo, classe 1, superficie Ha
00.94.30, R.D. € 92,53 R.A. € 102,27.

Seminativo irriguo.

09 – NCT, fg.3, part. 81, Seminativo irriguo, classe 1, superficie Ha
00.04.40, R.D. € 4,32 R.A. € 4,77.

Seminativo irriguo.

10 – NCT, fg.3, part. 82, Seminativo irriguo, classe 1, superficie Ha
01.51.10, R.D. € 148,27 R.A. € 163,88.

Seminativo irriguo.

11 – NCT, fg.3, part. 83, Seminativo irriguo, classe 1, superficie Ha
00.00.51, R.D. € 0,61 R.A. € 0,55.

Seminativo irriguo.

12 – NCT, fg.3, part. 84, Seminativo irriguo, classe 1, superficie Ha
00.31.50, R.D. € 30,91 R.A. € 34,16.

Seminativo irriguo.

13 – NCT, fg.3, part. 85, Seminativo, classe 1, superficie Ha
00.00.40, R.D. € 0,38 R.A. € 0,33.

Seminativo.

14 – NCT, fg.3, part. 86, Seminativo irriguo, classe 1, superficie Ha
00.22.90, R.D. € 22,47 R.A. € 24,84.

Seminativo irriguo.

15 – NCT, fg.3, part. 87, Seminativo, classe 1, superficie Ha
00.00.48, R.D. € 0,46 R.A. € 0,40.

Seminativo.

16 – NCT, fg.3, part. 88, Seminativo irriguo, classe 1, superficie Ha
00.25.30, R.D. € 24,83 R.A. € 27,44.

Seminativo irriguo.



- SEL (superficie Esterna Lorda – 50% muri confinanti con altra u.i.)
- Superficie geometrica dei terreni

Corpo A

<u>- Abitazione conduttore NCT Sez. Urb. fg.3, part. 129, sub.1</u>			
Superficie lorda abitazione al piano terra:			m ² 75
Superficie lorda abitazione al piano primo:			m ² 75
Superfici secondarie:	Fattore		Sup. equivalente
- portico 10 m ²	25%		m ² 3,5
- garage 35 m ²	35%		m ² 3,5
Superficie lorda (per costo di ricostruzione)			m² 164,75
<u>- Porticato a lato dell'abitazione - frazione di NCT Sez. Urb. fg.3, part. 129, sub.4</u>			
Superficie lorda porticato maggiore:	100%		m ² 185
Superficie lorda (per costo di ricostruzione)			m² 185

Corpo B

<u>- Stalla con soprastante fienile – frazione di NCT Sez. Urb. fg.3, part. 129, sub.4</u>			
Superficie lorda stalla al piano terra (incluso volume annesso)			m ² 285+26
Superficie lorda fienile al piano primo			m ² 285
Superficie lorda porticato a tutt'altezza			m ² 205
Superfici secondarie:	Fattore		Sup. equivalente
- tettoia 84 m ²	10%		m ² 8,4
Superficie lorda (per costo di ricostruzione)			m² 809,4

Corpo C

<u>- Stalla con pollaio – frazione di NCT Sez. Urb. fg.3, part. 129, sub.4</u>			
Superficie lorda stalla al piano terra			m ² 112
Superficie lorda "pollaio" al piano primo			m ² 112
Superficie lorda porticati a tutt'altezza			m ² 53
Superficie lorda (per costo di ricostruzione)			m² 277

Corpo D

<u>- Tettoia, vasca liquami e trincea – frazione di NCT Sez. Urb. fg.3, part. 129, sub.4</u>			
Superfici secondarie:	Fattore		Sup. equivalente
- tettoia 130 m ²	25% (20÷25%)		m ² 32,5
- vasca liquami 49 m ²	-		m ² 0
- trincea 235 m ²	5% (5÷10%)		m ² 11,75
Superficie lorda (per costo di ricostruzione)			m² 44,25

Corpo E

<u>- Deposito – frazione di NCT Sez. Urb. fg.3, part. 129, sub.4</u>			
Superficie lorda (per costo di ricostruzione)			m² 377

Corpo F

- Stalla con sala mungitura - frazione di NCT Sez. Urb. fg.3, part. 130 graffata al 129



Superficie lorda stalla	m ² 2364
Superficie lorda (per costo di ricostruzione)	m² 2364
Superficie lorda sala mungitura con cella frigorifera e annessi	m ² 168
Superficie lorda (per costo di ricostruzione)	m² 168

Corpo G- Deposito attrezzi agricoli – frazione di NCT Sez. Urb. fg.3, part. 130 graffata al 129

Superficie lorda deposito attrezzi		m ² 606
Superfici secondarie:	Fattore	Sup. equivalente
- tettoia 162 m ²	50%	m ² 81
Superficie lorda (per costo di ricostruzione)		m² 687

- Vasca liquami – frazione di NCT Sez. Urb. fg.3, part. 130 graffata al 129

Superficie lorda (per costo di ricostruzione)	m² 156
--	--------------------------

Superficie complessiva del lotto – NCT Sez. Urb. fg.3, part. 129 (Sub.ni 1 e 4 e graffata 130)

Superficie (spazio occupato dai fabbricati incluso)	m² 14.097
Superficie al netto degli spazi coperti dalle costruzioni	m² 9.064

Terreni- Seminativi e seminativi irrigui

elenco particelle:

- 06 – NCT, fg.3, part. 27, Ha 08.57.70,
- 08 – NCT, fg.3, part. 145, Ha 00.94.30,
- 09 – NCT, fg.3, part. 81, Ha 00.04.40,
- 10 – NCT, fg.3, part. 82, Ha 01.51.10,
- 11 – NCT, fg.3, part. 83, Ha 00.00.51,
- 12 – NCT, fg.3, part. 84, Ha 00.31.50,
- 13 – NCT, fg.3, part. 85, Ha 00.00.40,
- 14 – NCT, fg.3, part. 86, Ha 00.22.90,
- 15 – NCT, fg.3, part. 87, Ha 00.00.48,
- 16 – NCT, fg.3, part. 88, Ha 00.25.30,
- 17 – NCT, fg.3, part. 89, Ha 00.00.20,
- 18 – NCT, fg.3, part. 90, Ha 00.09.10,
- 19 – NCT, fg.3, part. 91, Ha 00.00.58,
- 20 – NCT, fg.3, part. 92, Ha 00.31.30,
- 21 – NCT, fg.3, part. 102, Ha 00.05.40,
- 22 – NCT, fg.3, part. 104, Ha 00.01.70,
- 23 – NCT, fg.3, part. 106, Ha 00.87.30,
- 24 – NCT, fg.3, part. 107, Ha 02.31.90,
- 25 – NCT, fg.3, part. 116, Ha 00.61.00,

Superficie commerciale seminativo e seminativo irriguo **Ha 16.17.07**

- Bosco ceduo

elenco particelle:

- 05 – NCT, fg.3, part. 26, Ha 00.08.00,
- 07 – NCT, fg.3, part. 67, Ha 00.17.10,

Superficie commerciale seminativo e seminativo irriguo **Ha 00.25.10**



Caratteristiche qualitative:

I terreni si presentano perlopiù pianeggianti e poco scoscesi – fertilità media – esposizione buona, sono lambiti ad est ed ovest da rogge e piccoli corsi d'acqua - soggiacenza limitata prossima al piano di campagna, tutti liberi da costruzioni strumentali e con giacitura diversificata.

I terreni in oggetto sono sostanzialmente uniformi per condizioni tecnico – economiche e caratteristiche fisico meccaniche.

La rete irrigua può ritenersi uniforme per tutti i terreni aventi la medesima esposizione e proprietà fisico-chimiche ma con capacità di drenaggio diverse per differenti livelli di pendenza.

Lo scrivente, dalle analisi effettuate e per le motivazioni sopra esposte ritiene che gli appezzamenti possano classificarsi come buoni, non presentando sostanziali limitazioni e difetti.

Unità abitativa: discreto stato di conservazione. Il locale adibito a cucina a piano terra necessita di pratica di sanatoria in quanto dall'ultima pratica edilizia agli atti (riguardante la casa del conduttore) risulta essere una autorimessa.

Capannoni: I capannoni di recente realizzazione si presentano in buono stato di conservazione mentre le stalle vetuste si presentano in mediocre stato di conservazione.

Presenza di impianto di biogas per produzione e cessione in rete dell'energia elettrica alimentato con reflui e scarti biologici provenienti dalla attività agricola.

Abitazione del conduttore:

<input checked="" type="checkbox"/>	Livello di piano	Terra e Primo
<input checked="" type="checkbox"/>	N. servizi	1 (piano 1)

Impianti in dotazione

<input checked="" type="checkbox"/>	Riscaldamento e ACS	<input checked="" type="checkbox"/>	impianto a gas - stufa a legna
<input checked="" type="checkbox"/>	Condizionamento	<input checked="" type="checkbox"/>	assente
<input checked="" type="checkbox"/>	Solare termico (prod.acqua calda)	<input checked="" type="checkbox"/>	assente
<input checked="" type="checkbox"/>	Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/>	Vetustà (40 anni)
<input checked="" type="checkbox"/>	Idraulico	<input checked="" type="checkbox"/>	Vetustà (40 anni)

Manutenzione fabbricato	<input checked="" type="checkbox"/>	Media
Manutenzione unità imm.	<input checked="" type="checkbox"/>	Media

Classe energetica	<input checked="" type="checkbox"/>	Assente
--------------------------	-------------------------------------	---------

Inquinamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Atmosferico	<input checked="" type="checkbox"/>	Assente
	<input checked="" type="checkbox"/>	Acustico	<input checked="" type="checkbox"/>	Assente
	<input checked="" type="checkbox"/>	Elettromagnetico	<input checked="" type="checkbox"/>	Assente
	<input checked="" type="checkbox"/>	Ambientale	<input checked="" type="checkbox"/>	Assente

Esposizione prevalente dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/>	Media
Luminosità dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/>	Bassa
Panoramicità dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/>	Bassa
Funzionalità dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/>	Media
Finiture dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/>	Basse

Capannoni / stalle:

<input checked="" type="checkbox"/>	Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/>	Convenzionale ove presente
-------------------------------------	-----------	-------------------------------------	----------------------------

Arch. Samuele Ferlicca

Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)
Tel 3392427235



Funzionalità dell'immobile Buona
Manutenzione fabbricati Bassa

LOTTO NR. 3 (di 4)

Unità abitativa terra cielo su due livelli fuori terra e piano seminterrato con autorimessa, facente parte di tri-famigliare edificata nei primi anni 2000 attraverso piano di lottizzazione, ubicata ad est lungo il limite tra il centro abitato e la zona agricola.

L'immobile risulta così composto:

- A piano seminterrato: autorimessa accessibile da scivolo esterno, ripostiglio, cantina e lavanderia con scala interna di collegamento al piano terra.
- A piano terra: Accesso dal portico esterno, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e scala di collegamento a piano primo. Giardino esclusivo su tre lati comune all'unità abitativa e all'autorimessa.
- A piano primo: n.3 camere, bagno e balcone.

All'unità compete quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del caseggiato in condominio ed inerenti alla proprietà esclusiva descritta ai sensi dell'articolo 1117 del vigente Codice Civile.

Identificazione catastale:	Comune Censuario	Pavone del Mella (BS)	
	Tipologia Catasto	Fabbricati	
	Abitazione:	Foglio	4
		Particella	456
		Subalterno	7
		Sezione	Urb. NCT
	Autorimessa:	Foglio	4
		Particella	456
		Subalterno	8
		Sezione	Urb. NCT
Giardino:	Foglio	4	
	Particella	456	
	Subalterno	9	
	Sezione	Urb. NCT	
		Bene comune non censibile ai sub 7 e sub 8	

Confini:	Nord	mapp.464 e 466 (altre proprietà)
	Sud	mapp.457 (altre proprietà)
	Est	mapp.459 (via Padre Benedetti)
	Ovest	roggia pubblica

Consistenza	<input checked="" type="checkbox"/>	Rilievo	<input checked="" type="checkbox"/>	con collaboratore
	<input checked="" type="checkbox"/>	Desunto graficamente da:	<input checked="" type="checkbox"/>	Planimetria catastale
			<input checked="" type="checkbox"/>	Dalla pratica edilizia agli atti.

Date di sopralluogo: 12/12/2022 – 06/03/2023

Criterio di misurazione

- SEL(superficie Esterna Lorda – 50% muri confinanti con altra u.i.)



Calcolo superfici di proprietà:Abitazione Sub.7

Superficie lorda al piano terra:		m ² 65
Superficie lorda al piano primo:		m ² 61
Superfici secondarie:	Fattore	Sup. equivalente
- piano interrato 38 m ²	50%	m ² 19
- portico 14 m ²	35%	m ² 4,9
- balcone 4 m ²	25%	m ² 1
Superficie commerciale		m ² 150,9

Garage Sub.8:

- garage 41 m ²	Fattore	Sup. equivalente
	50%	m ² 20,5
Superficie commerciale		m ² 20,5

Area libera comune ai Sub.ni 7 e 8

- 280 m ²	(5÷10%) 7,5%	m ² 21
Superficie commerciale		m ² 20,5

Superficie commerciale totale **m² 192,4**

Caratteristiche qualitative: Buona esposizione e discreto livello di luminosità interna.

Manutenzione unità imm.	<input checked="" type="checkbox"/>	Media
Funzionalità dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/>	Media
Finiture dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/>	Medie

LOTTO NR. 4 (di 4)

N.2 terreni seminativi irrigui di Ha 01.93.80, localizzati a poca distanza dall'ambito residenziale del comune di Pavone Mella in zona agricola est.

Identificazione catastale:

Comune Censuario	Pavone del Mella (BS)	
Tipologia Catasto	Terreni	
Identificativo:	Foglio	4
	Particella	407
	Sezione	NCT
	Pavone del Mella (BS)	
	Terreni	
	Foglio	4
	Particella	72
	Sezione	NCT

Confini:

Nord	Strada vicinale
Sud	Roggia
Est	mapp.408 (terreno di altra proprietà)

Arch. Samuele Ferlicca

Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)
Tel 3392427235



<input checked="" type="checkbox"/>	Agibilità	<input checked="" type="checkbox"/>	28/02/2005 Prot. 1576
<input checked="" type="checkbox"/>	Documentazione visionata e fonte:		Titoli autorizzativi presso il Comune di Pavone del Mella. Istanze consegnate e provvedimenti.
<input checked="" type="checkbox"/>	Data verifica urbanistica		19/11/2022 (presso Ufficio Tecnico Comunale)
Situazione urbanistica			
<input checked="" type="checkbox"/>	Strumento urbanistico	<input checked="" type="checkbox"/>	Approvato
Limitazioni urbanistiche			
<input checked="" type="checkbox"/>	Vincoli urbanistici	<input checked="" type="checkbox"/>	Nessuno

LOTTO 2**Anno di costruzione:**

Porzione storica con abitazione del conduttore: (mapp. 129 sub.1)	<input checked="" type="checkbox"/>	Fabbricato anteriore al 1942.
Ampliamento con autorimessa sotto il portico	<input checked="" type="checkbox"/>	Edificato nel 1996
Capannone grande su mappale 130 parte centrale	<input checked="" type="checkbox"/>	Edificato nel 2006
Capannone su mappale 130 verso Sud	<input checked="" type="checkbox"/>	Edificato nel 2008
Impianto Biogas (mapp.144) e Cabina Enel (mapp.146)	<input checked="" type="checkbox"/>	Edificati nel 2014

Titoli autorizzativi esaminati

<input checked="" type="checkbox"/>	Concessione Edilizia	<input checked="" type="checkbox"/>	n.36/1996 Prot. 4301/96 del 12/10/1996. Cambio di destinazione d'uso di porzione di portico a garage.
<input checked="" type="checkbox"/>	Concessione Edilizia	<input checked="" type="checkbox"/>	n.13/1997 Prot. 1003/97 del 19/04/1997. Costruzione di deposito per attrezzi agricoli e demolizione di porzione immobile.
<input checked="" type="checkbox"/>	Permesso di Costruire	<input checked="" type="checkbox"/>	PdC n. 37/2006. Costruzione di deposito per attrezzi agricoli. Rilasciato in data 04/07/2006. PdC n.63 del 13/09/2007 per Variante al PdC 37/2006. Collaudo 04/12/2013- reg 06/2008.
<input checked="" type="checkbox"/>	Permesso di Costruire	<input checked="" type="checkbox"/>	Pratica Ed. 12/2008 Prot. 2244/07 del 11/06/2008. Costruzione di deposito per attrezzi agricoli. Denuncia c.a. 7/7/2008 prot. 5386. Collaudo statico Prot.10299 del 04/12/2013.
<input checked="" type="checkbox"/>	Permesso di Costruire	<input checked="" type="checkbox"/>	84/2013 per la costruzione impianto biogas presso Cascina Galia.



- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Agibilità | <input checked="" type="checkbox"/> Pratica Ed. 65/2014 del 15/01/2015 Prot.950 Variante al Permesso di costruire 84/2013 per la costruzione impianto biogas presso Cascina Galia.
Fine lavori e collaudo Prot. 2295 del 17/03/2015. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata e fonte: | <input checked="" type="checkbox"/> Richiesta di Agibilità Prot.7968 del 18/09/2014.Cabina Enel |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica | Titoli autorizzativi presso il Comune di Pavone del Mella. Istanze consegnate e provvedimenti.
19/11/2022 (presso Ufficio Tecnico Comunale) |

Situazione urbanistica

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico | <input checked="" type="checkbox"/> Approvato |
|---|---|

Limitazioni urbanistiche/edilizie:

- Vincoli urbanistici/edilizi:

Vincoli di destinazione e vincoli di inedificabilità:

- **In data 31 marzo 1992 ai numeri 10808 R.G. e 7555 R.P.** è stato trascritto vincolo di inedificabilità e destinazione a favore del “Comune di Pavone del Mella” sugli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Pavone Mella (BS), Foglio n.3:

 - particella 83, estesa are 00.51;
 - particella 84, estesa are 31.50;
 - particella 110, estesa ettari 01.93.80 (*attuale mappale 130 fg.3*).

Vengono vincolati i terreni descritti a non ulteriore edificabilità oltre quella prevista dalla Pratica edilizia presentata al Comune di Pavone Mella in data 25 Settembre 1991 n. 3414 di prot. e si obbligano a mantenere la costruzione al servizio dell'attività agricola." La pratica edilizia riguarda una casa colonica per il conduttore ubicata a nord del territorio comunale.
- **in data 7 maggio 1997 ai numeri 14222 R.G. e 9817 R.P.** è stato trascritto vincolo di inedificabilità e destinazione in data 18 aprile 1997 n. 28639) a favore del “Comune di Pavone del Mella” sugli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Pavone del Mella (BS), Foglio n. 3:

 - particella 85, estesa are 00.40;
 - particella 86, estesa are 22.90;
 - particella 100, estesa are 19.20 (*oggi porzione del mappale 129 fg.3*).

Sono stati vincolati a tutti gli effetti di legge mq. 4.250 di area al fine di conseguire il rilascio della Concessione Edilizia necessaria per poter costruire sul mappale n.100 Foglio 3 (oggi porzione del mappale 129 fg.3) del Comune di Pavone del Mella un capannone per ricovero attrezzature agricole e foraggi. Inoltre viene dichiarata la destinazione dell'immobile edificando al solo servizio dell'attività agricola. Il vincolo è stato trascritto nei registri della proprietà immobiliare.
- **In data 10 luglio 2006 ai numeri 37241 R.G. e 22073 R.P.** è stato trascritto vincolo di inedificabilità e destinazione del 20 giugno 2006 n. 15986 a favore del “Comune di Pavone del Mella” sugli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Pavone del Mella (BS), Foglio n. 3:

 - particella 106, estesa are 87.30;



- particella 110, estesa ettari 01.93.80 (oggi mappale 130 fg.3).

Viene vincolata a favore del Comune di Pavone del Mella la superficie necessaria affinché l'azienda ottenga il rilascio del permesso di costruire per "deposito attrezzi agricoli" come da pratica presentata il 25.5.2006 n. 3737 di protocollo che insiste sul mappale n.110 del foglio 3 (oggi mappale 130 fg.3). N.C.T.R. Inoltre viene vincolata la nuova costruzione al servizio dell'attività agricola.

- **In data 14 maggio 2008 ai numeri 22123 R.G. e 13493 R.P.** è stato trascritto vincolo di inedificabilità e destinazione dell'8 maggio 2008 n. 18330 a favore del "Comune di Pavone del Mella" sugli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Pavone del Mella (BS), Foglio n. 3:
 - particella 84, estesa are 31.50;
 - particella 116, estesa are 61.00.
 Per il rilascio del permesso di costruire, (pratica presentata in data 14 marzo 2008 con il n. 2244 di protocollo, per la realizzazione di deposito attrezzi agricoli che doveva insistere sul mappale n. 110 del foglio 3 (oggi mappale 130 fg. 3) all'N.C.T.R., per una superficie coperta di mq. 769,50, viene vincolata a tutti gli effetti, la superficie necessaria da ricavare dai terreni di sua proprietà.

Servitù:

- In data **24 dicembre 2014 ai numeri 41990 R.G. e 28130 R.P.** è stata trascritta servitù del 19 dicembre 2014 n. 44760 a favore dell'"Enel Distribuzione Società per Azioni" sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pavone del Mella (BS), Sezione Urbana NCT, Foglio n. 3:
 - particella 146, Cascina Galia n. SNC, piano T, categoria D/1 (viene trascritta servitù industriale);
 - e sull'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Pavone del Mella (BS), Foglio n. 3:
 - particella 146, ente urbano di are 00.50 (**viene trascritta servitù di elettrodotto e passaggio pedonale carraio**).

LOTTO 3:

Anno di costruzione

Fabbricato edificato nel 2003.

Titoli autorizzativi esaminati

<input checked="" type="checkbox"/> Concessione edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> n. 61/2001 del 13/08/2001 per nuova costruzione.
<input checked="" type="checkbox"/> D.I.A.	<input checked="" type="checkbox"/> n. 61/2002 Variante del 21/09/2002 Prot.5120.
<input checked="" type="checkbox"/> Agibilità	<input checked="" type="checkbox"/> Richiesta del 30/09/2004 n.6606.
<input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata e fonte:	Titoli autorizzativi presso il Comune di Pavone del Mella. Istanze consegnate e provvedimenti.
<input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica	19/11/2022 (presso Ufficio Tecnico Comunale)

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Approvato

Limitazioni urbanistiche

Arch. Samuele Ferlicca

Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)
Tel 3392427235



Vincoli urbanistici

In data 3 agosto 2001 ai numeri 30897 R.G. e 20099 R.P. è stata trascritta convenzione edilizia del 1° agosto 2001 n. 3377 di repertorio notaio Francesco Nicoli di Pralboino (BS), tra il “Comune di Pavone del Mella” e la società "Nuova S.Benedetto S.R.L.", sugli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Pavone del Mella (BS), Foglio n. 4:

- particella 446, estesa are 43.75;
- particella 448, estesa are 25.80

Con la presente Convenzione il lottizzante, si obbligava per se ed aventi causa a qualsiasi titolo a:

- cedere gratuitamente al Comune le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria della superficie complessiva di mq.1,620,27 circa (Strada Residenziale e marciapiedi) di sua esclusiva proprietà.
- cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, aventi una superficie totale di mq.640,19 circa, ed in particolare mq.363,75 circa parcheggi e mq.276,44 circa verde all'interno dell'area di PL.
- monetizzare mq.867,52 circa per soddisfare la necessità complessiva degli Standards richiesti dalla cubatura massima costruibile al prezzo di £. 50.000 (lire cinquantamila) al mq., e cioè £. 43.376.000 (lire quarantatremilionitrecentosettantaseimila).
- eseguire tutte le opere di cui di urbanizzazione primaria entro 10 anni dalla data di stipula della convenzione del Piano di Lottizzazione.
- cedere gradualmente al Comune unitamente all'onere di manutenzione.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Samuele Ferlicca, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia nr.2285, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia in funzione alla documentazione visionata presso gli uffici tecnici del comune di Pavone del Mella ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente:

DICHIARA

Per il Lotto 1:

- La REGOLARITA' edilizio urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

Per il Lotto 2:

- La NON REGOLARITA' edilizio urbanistica di porzione dell'unità abitativa del conduttore e la non conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati:
Nell'ultima pratica edilizia agli atti (riguardante l'unità abitativa del conduttore – anno 1996) a piano terra è stato autorizzato un ampliamento con cambio d'uso di porzione di porticato (da agricolo ad autorimessa). Attualmente l'autorimessa è stata trasformata in locale abitativo dotato di porta di ingresso e finestra (anziché portone per accesso automezzi) con collegamento interno agli altri locali. Dal confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso che per poter sanare tale abuso andrebbe depositata una SCIA in sanatoria con pagamento di una sanzione pari ad € 1.032,00 con l'aggiunta degli oneri in misura doppia pari ad $(€ 15.000 \times 8\%) \times 2 = € 2.400,00$.
In totale circa € 3.450,00 ai quali vanno aggiunte le spese tecniche quantificabili in € 2.000,00 + Cassa previdenziale (4/5 %) ed Iva di legge.

Per il Lotto 3:

- La NON REGOLARITA' edilizio urbanistica della costruzione e la non conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati:
A piano interrato rispetto a quanto rilevabile dalle ultime planimetrie agli atti, la porta di ingresso al locale cantina è rappresentata in posizione diversa rispetto a quanto realizzato.
Per poter sanare tale difformità dovrà essere depositata presso il Comune di Pavone del Mella una SCIA in sanatoria con il pagamento di una sanzione pecuniaria minima di € 516.
Le spese tecniche per la redazione della pratica in sanatoria possono essere quantificate in € 1.500,00 + IVA e oneri di legge.

Per il Lotto 4:

- La REGOLARITA' urbanistica dei cespiti.

Arch. Samuele Ferlicca



3.2 RISPONDENZA CATASTALE**Lotto 1** – *Appartamento piano primo con autorimessa e posto auto.*Appartamento: Immobile identificato in mappa al Fg.5 Sez: Urb. NCT particella 365

<input checked="" type="checkbox"/>	Sub.4	Categoria A/2	Classe 4	Cons. vani 6	Rendita € 260,29
-------------------------------------	-------	---------------	----------	--------------	------------------

Autorimessa:

<input checked="" type="checkbox"/>	Sub.7	Categoria C/6	Classe 3	Cons. 8 m ²	Rendita € 13,22
-------------------------------------	-------	---------------	----------	------------------------	-----------------

Posto auto scoperto:

<input checked="" type="checkbox"/>	Sub.10	Categoria C/6	Classe 1	Cons. 15 m ²	Rendita € 17,82
-------------------------------------	--------	---------------	----------	-------------------------	-----------------

Lotto 2 – *Compendio Agricolo di Cascina Galia con terreni.*FABBRICATI:Unità abitativa del conduttore: Immobile identificato in mappa al Fg.3 Sez: Urb. NCT particella 129

<input checked="" type="checkbox"/>	Sub.1	Categoria A/2	Classe 2	Consistenza 7,5vani	Rendita € 325,37
-------------------------------------	-------	---------------	----------	---------------------	------------------

Stalle, magazzini, depositi, vasche: Immobili identificati in mappa al Fg.3 Sez: Urb. NCT particella 129

<input checked="" type="checkbox"/>	Sub.4	Categoria D/10			Rendita € 13.198,00
-------------------------------------	-------	----------------	--	--	---------------------

Corte comune graffata al mapp.129: Immobili identificati in mappa al Fg.3 Sez: Urb. NCT particella 130Impianto produzione biogas: Immobili identificati in mappa al Fg.3 Sez: Urb. NCT particella 144

<input checked="" type="checkbox"/>	Categoria D/10	Rendita € 6.414,00		
-------------------------------------	----------------	--------------------	--	--

Cabina Enel: Immobili identificati in mappa al Fg.3 Sez: Urb. NCT particella 146

<input checked="" type="checkbox"/>	Categoria D/1	Rendita € 86,00		
-------------------------------------	---------------	-----------------	--	--

TERRENI:

Bosco Ceduo: Terreno identificato in mappa al Fg.3 Sez: Urb. NCT particella 26

<input checked="" type="checkbox"/>	Classe 1	Consistenza Ha 00.08.00	R.D. € 2,89	R.A. € 0,25
-------------------------------------	----------	-------------------------	-------------	-------------

Bosco Ceduo: Terreno identificato in mappa al Fg.3 Sez: Urb. NCT particella 67

<input checked="" type="checkbox"/>	Classe 1	Consistenza Ha 00.17.10	R.D. € 6,18	R.A. € 0,53
-------------------------------------	----------	-------------------------	-------------	-------------

Seminativo irriguo: Terreno identificato in mappa al Fg.3 Sez: Urb. NCT particella 27

<input checked="" type="checkbox"/>	Classe 2	Consistenza Ha 08.57.70	R.D. € 708,74	R.A. € 841,63
-------------------------------------	----------	-------------------------	---------------	---------------

Arch. Samuele Ferlicca

Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)

Tel 3392427235



Seminativo irriguo: Terreno identificato in mappa al Fg.3 Sez: Urb. NCT particella 145

Classe 1 Consistenza Ha 00.94.30 R.D. € 92,53 R.A. € 102,27

Seminativo irriguo: Terreno identificato in mappa al Fg.3 Sez: Urb. NCT particella 81

Classe 1 Consistenza Ha 00.04.40 R.D. € 4,32 R.A. € 4,77

Seminativo irriguo: Terreno identificato in mappa al Fg.3 Sez: Urb. NCT particella 82

Classe 1 Consistenza Ha 01.51.10 R.D. € 148,27 R.A. € 163,88

Seminativo irriguo: Terreno identificato in mappa al Fg.3 Sez: Urb. NCT particella 83

Classe 1 Consistenza Ha 00.00.51 R.D. € 0,61 R.A. € 0,55

Seminativo irriguo: Terreno identificato in mappa al Fg.3 Sez: Urb. NCT particella 84

Classe 1 Consistenza Ha 00.31.50 R.D. € 30,91 R.A. € 34,16

Seminativo irriguo: Terreno identificato in mappa al Fg.3 Sez: Urb. NCT particella 85

Classe 1 Consistenza Ha 00.00.40 R.D. € 0,38 R.A. € 0,33

Seminativo irriguo: Terreno identificato in mappa al Fg.3 Sez: Urb. NCT particella 86

Classe 1 Consistenza Ha 00.22.90 R.D. € 22,47 R.A. € 24,84

Seminativo irriguo: Terreno identificato in mappa al Fg.3 Sez: Urb. NCT particella 87

Classe 1 Consistenza Ha 00.00.48 R.D. € 0,46 R.A. € 0,40

Seminativo irriguo: Terreno identificato in mappa al Fg.3 Sez: Urb. NCT particella 88

Classe 1 Consistenza Ha 00.25.30 R.D. € 24,83 R.A. € 27,44

Seminativo: Terreno identificato in mappa al Fg.3 Sez: Urb. NCT particella 89

Classe 1 Consistenza Ha 00.00.20 R.D. € 0,19 R.A. € 0,17

Seminativo irriguo: Terreno identificato in mappa al Fg.3 Sez: Urb. NCT particella 90

Classe 1 Consistenza Ha 00.09.10 R.D. € 8,93 R.A. € 9,87

Seminativo: Terreno identificato in mappa al Fg.3 Sez: Urb. NCT particella 91

Classe 1 Consistenza Ha 00.00.58 R.D. € 0,55 R.A. € 0,48

Arch. Samuele Ferlicca

Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)

Tel 3392427235



Seminativo irriguo: Terreno identificato in mappa al Fg.3 Sez: Urb. NCT particella 92

Classe 1 Consistenza Ha 00.31.30 R.D. € 30,71 R.A. € 33,95

Seminativo irriguo: Terreno identificato in mappa al Fg.3 Sez: Urb. NCT particella 102

Classe 1 Consistenza Ha 00.05.40 R.D. € 6,41 R.A. € 5,86

Seminativo irriguo: Terreno identificato in mappa al Fg.3 Sez: Urb. NCT particella 104

Classe 1 Consistenza Ha 00.01.70 R.D. € 2,02 R.A. € 1,84

Seminativo irriguo: Terreno identificato in mappa al Fg.3 Sez: Urb. NCT particella 106

Classe 1 Consistenza Ha 00.87.30 R.D. € 85,66 R.A. € 94,68

Seminativo irriguo: Terreno identificato in mappa al Fg.3 Sez: Urb. NCT particella 107

Classe 1 Consistenza Ha 02.31.90 R.D. € 227,56 R.A. € 251,51

Seminativo irriguo: Terreno identificato in mappa al Fg.3 Sez: Urb. NCT particella 116

Classe 1 Consistenza Ha 00.61.00 R.D. € 59,86 R.A. € 66,16

Lotto 3 – Unità abitativa con garage in trifamigliare

Appartamento: Immobile identificato in mappa al Fg.4 Sez: Urb. NCT particella 456

Sub.7 Categoria A/7 Classe 3 Cons.Vani 7 Rendita € 415,75

Autorimessa:

Sub.8 Categoria C/6 Classe 3 Cons. 35 m² Rendita € 57,84

Lotto 4 – Terreni agricoli in prossimità del centro abitato.

Seminativo irriguo: Terreno identificato in mappa al Fg.4 Sez: Urb. NCT particella 407

Classe 2 Consistenza Ha 00.60.70 R.D. € 53,29 R.A. € 59,56

Seminativo irriguo: Terreno identificato in mappa al Fg.4 Sez: Urb. NCT particella 72

Classe 2 Consistenza Ha 01.33.10 R.D. € 116,86 R.A. € 130,61

Per tutti i Lotti:

Documentazione visionata

- Direttamente presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio
- Dai siti web:
www.agenziadelterritorio.it
www.agenziaentrate.gov.it

Arch. Samuele Ferlicca

Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)
Tel 3392427235



Elenco documentazione visionata

- Visure storica Catasto Terreni
 - Visure storica Catasto Fabbricati
 - Scheda catastale
 - Elenco immobili
 - Estratto mappa
 - Tipo mappale
- Data verifica catastale: 03/11/2022 e 15/12/2022



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Samuele Ferlicca, iscritto all'Ordine degli Architetti nr. 2285, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco con la presente:

DICHIARA

Per il Lotto 1

- La REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale degli immobili.

Per il Lotto 2

- La NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale degli immobili.
Nell'ultima pratica edilizia agli atti (riguardante l'unità abitativa del conduttore – anno 1996) a piano terra è stato autorizzato un ampliamento con cambio d'uso di porzione di porticato (da agricolo ad autorimessa). Attualmente l'autorimessa è stata trasformata in locale abitativo dotato di porta di ingresso e finestra (anziché portone per accesso automezzi) con collegamento interno agli altri locali. Nell'ultima planimetria catastale agli atti detto locale è indicato come cucina.
Sarebbe opportuno e consigliabile procedere con istanza di SCIA in sanatoria a seguito della quale non servirebbe alcun aggiornamento catastale.

Per il Lotto 3

- La NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale degli immobili.
A piano interrato rispetto a quanto rilevabile dalle ultime planimetrie agli atti, la porta di ingresso al locale cantina è rappresentata in posizione diversa rispetto a quanto realizzato.
Per poter sanare tale difformità dovrà essere depositato presso l'Agenzia delle Entrate (dopo la pratica di sanatoria presso il Comune di Pavone del Mella) l'aggiornamento catastale per un importo stimato in € 500 + IVA ed oneri di Legge.

Per il Lotto 4

- La REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale degli immobili.

15/03/2023


Arch. Samuele Ferlicca



3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Inquadramento della titolarità**LOTTO 1**

- Tipo di atto : Compravendita
 - Notaio : FRANCESCO NICOLI
 - Data atto : 25/01/2006
 - Repertorio : 15134
 - Estremi Trascrizione : trascritto in data 30/01/2006 4953/2844 R.G. e R.P.

Mediante il quale il **Omissis ...** acquista la piena proprietà degli immobili facenti parte del primo Lotto.

Titolo di provenienza:

- Tipo di atto : Compravendita
 - Notaio : FRANCESCO NICOLI
 - Data atto : 12/11/2002
 - Repertorio : 5967/1747
 - Estremi Trascrizione : registrato a Verolanuova in data 15/11/2002 al n.1232 Serie 2V e trascritto presso la Conservatoria di Brescia 50981/32850 R.G. e R.P.

Quota di proprietà Intera 1/1 - **Omissis ...**
 (stato civile libero).

Condizioni limitanti

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli | <input checked="" type="checkbox"/> Assenti |
| <input checked="" type="checkbox"/> Oneri | <input checked="" type="checkbox"/> Assenti |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pesì | <input checked="" type="checkbox"/> Assenti |

Stato del possesso del bene alla data di valutazione

- Occupato L'immobile è occupato dal proprietario **Omissis ...**
Omissis ...

LOTTO 2MAPPALI 26 - 27 - 67

- Tipo di atto : DONAZIONE
 - Notaio : GIUSEPPE ANNARUMMA
 - Data atto : 02/03/2007
 - Repertorio : 86871
 Trascritto in data 14/03/2007 - 15024/8809 R.G. e R.P.

Mediante il quale **Omissis ...** acquista la piena proprietà dei terreni censiti al fg.3 mappali 26-27-67.

Titolo di provenienza:

- Tipo di atto : Compravendita
 - Notaio : GIUSEPPE FARALDO

Arch. Samuele Ferlicca

Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)
 Tel 3392427235



- Data atto : 15/11/1990
 - Repertorio : 56667
- Trascritto in data 12/12/1990 34665/23935 R.G. e R.P.

Mediante il quale i **Omissis ...** hanno acquistato la piena proprietà tra l'altro dei terreni censiti al fg.3 mappali 26-27-67.

- Quota di proprietà Intera 1/1 - **Omissis ...** (stato civile libero).

Condizioni limitanti

- Vincoli Assenti
 Oneri Assenti

Stato del possesso del bene alla data di valutazione

- Occupato I terreni di cui ai mappali 26-27-67 del fg.3 risultano locali in forza di regolare contratto di affitto per terreni agricoli stipulato in data 11/05/2021 codice identificativo telematico TSN21T002716000DD a nome del Sig. **Omissis ...**
 Conduttore; **Omissis ...**
 Durata 6 anni – dal 01/01/2021 al 31/12/2026
 Canone €/anno 8.100,00

RESTANTE PARTE DEL COMPENDIO AGRICOLO DI CASCINA GALIA:

- Tipo di atto : COMPRAVENDITA
 - Notaio : GIUSEPPE ANNARUMMA
 - Data atto : 02/03/2007
 - Repertorio : 86871
 Trascritto in data 14/03/2007 - 15023/15025 R.G. 8808/8810 R.P.

Mediante il quale i **Omissis ...** hanno venduto al **Omissis ...** la piena proprietà degli immobili facenti parti del Lotto2, tranne i mappali 26-27-67 del fg.3 aventi storia ipotecaria diversa riportata al punto precedente.

Titolo di provenienza:

- Tipo di atto : CESSIONE
 - Notaio : GIUSEPPE ANNARUMMA
 - Data atto : 23/01/2006
 - Repertorio : 85371
- Trascritto in data 06/02/2006 6241/3595 R.G. e R.P.

Con il quale l'ISMEA ha venduto ai **Omissis ...** la piena proprietà dei terreni censiti al fg.3 (mappali 83-84-116-110-104-106-81-82-102)

- Tipo di atto : COMPRAVENDITA
 - Notaio : GIUSEPPE FARALDO
 - Data atto : 15/11/1990
 - Repertorio : 56667
- Trascritto in data 12/12/1990 34665/23935 R.G. e R.P.



Mediante il quale i **Omissis ...** hanno acquistato tra l'altro la piena proprietà dei terreni ed immobili rurali censiti al fg.3 (mappali 85-86-87-88-89-90-91-92-100-101-103-108-109-107).

Quota di proprietà Intera 1/1 - **Omissis ...** (stato civile libero).

Condizioni limitanti

- Vincoli Vincoli di inedificabilità e di destinazione a servizio dell'attività agricola (vedi pagg. 40-41)
- Oneri Sanatoria autorimessa sotto il porticato. (vedi pag. 48)
- Pesi In data 24 dicembre 2014 ai numeri 41990 R.G. e 28130 R.P. è stata trascritta servitù del 19 dicembre 2014 n. 44760 a favore dell'“Enel Distribuzione Società per Azioni” sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pavone del Mella (BS), Sezione Urbana NCT, Foglio n. 3: - particella 146, Cascina Galia n. SNC, piano T, categoria D/1 (viene trascritta servitù industriale); e sull'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Pavone del Mella (BS), Foglio n. 3: - particella 146, ente urbano di are 00.50 (**viene trascritta servitù di elettrodotto e passaggio pedonale carraio**).

Stato del possesso del bene alla data di valutazione

- Occupato
- I fabbricati ed il terreno di cui ai mappali 129 sub.4 e mappale 145, (di Ha 0,9430 – 2,90 Più Bresciani) risultano locati, in forza a regolare contratto di locazione di fondo rustico stipulato in deroga alle vigenti disposizioni di legge vigenti in materia di contratti di locazione di fondi rustici ed ai sensi dell'art.45 Legge 203/1985, codice identificativo TPK17T003038000PG.
Conduttore **Omissis ...**
Durata 9 anni – dal 07/12/2017 al 10/11/2026.
Canone €/anno 10.655,52
- I terreni di cui ai mappali 26-27-67 del fg.3 risultano locali in forza di regolare contratto di affitto per terreni agricoli stipulato in data 11/05/2021 codice identificativo telematico TSN21T002716000DD a nome del **Omissis ...**
Conduttore; **Omissis ...**
Durata 6 anni – dal 01/01/2021 al 31/12/2026
Canone €/anno 8.100,00
- L'unità abitativa è fisicamente occupata dal padre degli esecutati.



LOTTO 3

- Tipo di atto : Compravendita
 - Notaio : FRANCESCO NICOLI
 - Data atto : 15/01/2003
 - Repertorio : 6410/1865
 - Estremi Trascrizione : trascritto in data 22/01/2003 nn. 3709/2566 RG e RP.

Mediante il quale il **Omissis ...** i acquista il 50% della piena proprietà degli immobili facenti parte del terzo lotto. Il restante 50% della piena proprietà risulta intestato **Omissis ...**

Titolo di provenienza:

- Tipo di atto : Compravendita
 - Notaio : FRANCESCO NICOLI
 - Data atto : 13/12/2000
 - Repertorio : n.2041
 - Estremi Trascrizione : trascritto in data 20/12/2000 48390/28570 RG e RP

Mediante il quale la ditta costruttrice ha acquistato la piena proprietà del terreno censito al fg 4 mapp.448 di are 25.80.

- Quota di proprietà 1/2 **Omissis ...** (stato civile libero).
 1/2 **Omissis ...**

Condizioni limitanti

- Vincoli Convenzione Urbanistica (vedi pag. 42)
 Oneri Sanatoria per difformità edilizia (vedi pag 43)
 Pesi Assenti

Stato del possesso del bene alla data di valutazione

- Occupato Immobile occupato dal Sig. **Omissis ...**

LOTTO 4MAPP 407

- Tipo di atto : Compravendita
 - Notaio : ROBERTO FORINO
 - Data atto : 07/06/2019
 - Repertorio : 7314
 Trascritto in data 14/06/2019 27074/16994 R.G. e R.P.

Con cui in **Omissis ...** ha acquistato dal **Omissis ...** la piena proprietà del mappale 407 del fg.4 di are 60.70.

Titolo di provenienza:

- Tipo di atto : DIVISIONE
 - Notaio : GIAMMATTEO RIZZONELLI
 - Data atto : 02/05/2019
 - Repertorio : 35500

Arch. Samuele Ferlicca

Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)
 Tel 3392427235



trascritto in data 09/05/2019 20815/13088 R.G. e R.P.

Con il quale il Sig. **Omissis ...** ha acquistato la piena proprietà del mappale 407 del fg.4.

Quota di proprietà Intera 1/1 - **Omissis ...**

MAPP 72

- Tipo di atto : Compravendita
 - Notaio : GIOVANNI BATTISTA CALINI
 - Data atto : 29/12/2020
 - Repertorio : 108651
 Trascritto in data 04/01/2021 139/102 R.G. e R.P.

Con cui **Omissis ...** ha acquistato dal Sig. **Omissis ...** la piena proprietà del mappale 72 del fg.4 di Ha 01.33.10.

Titolo di provenienza:

- Tipo di atto DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE LEGITTIMA
 11/01/2007 1586/918 R.G. e R.P.

Con il quale il **Omissis ...** ha acquistato la piena proprietà del mappale 72 del fg.4.

Quota di proprietà Intera 1/1 - **Omissis ...**
 - (stato civile libero).

Condizioni limitanti

Vincoli Assenti
 Oneri Assenti
 Pesi Assenti

Stato del possesso del bene alla data di valutazione

Occupato No

4. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

LOTTO 1

- Immobile occupato dal **Omissis ...**

LOTTO 2

- Unità abitativa fisicamente occupata dal padre degli esecutati.
- Sanatoria edilizia ed urbanistica dell'autorimessa a piano terra sotto il portico collegata all'unità abitativa del conduttore.
- Vincoli di destinazione ed inedificabilità per asservimento immobili all'attività agricola (vedi pag.40-41).



- I fabbricati ed il terreno di cui ai mappali 129 sub.4 e mappale 145, (di Ha 0,9430 – 2,90 Piò Bresciani) risultano locati, in forza a regolare contratto di locazione di fondo rustico stipulato in deroga alle vigenti disposizioni di legge vigenti in materia di contratti di locazione di fondi rustici ed ai sensi dell'art.45 Legge 203/1985, codice identificativo TPK17T003038000PG.

Conduttore **Omissis ...**

Durata 9 anni – dal 07/12/2017 al 10/11/2026.

I terreni di cui ai mappali 26-27-67 del fg.3 risultano locali in forza di regolare contratto di affitto per terreni agricoli stipulato in data 11/05/2021 codice identificativo telematico TSN21T002716000DD a nome del **Omissis ...**

Conduttore; **Omissis ...**

Durata 6 anni – dal 01/01/2021 al 31/12/2026

Canone €/anno 8.100,00

- **Servitù di elettrodotto e passaggio pedonale carraio** a favore dell'“Enel Distribuzione Società per Azioni” sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pavone del Mella (BS), Sezione Urbana NCT, Foglio n. 3:
 - particella 146, Cascina Galia n. SNC, piano T, categoria D/1 (viene trascritta servitù industriale);e sull'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Pavone del Mella (BS), Foglio n. 3:
 - particella 146, ente urbano di are 00.50.

LOTTO 3

- Sanatoria edilizia per difformità a piano interrato / aggiornamento catastale (vedi pag 43 e 48)
- Immobile occupato dal **Omissis ...**

5. FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

LOTTO 1

Trascrizione in data 19 maggio 2022 ai numeri 22818 R.G. e 15435 R.P.

Pignoramento immobili del 5 maggio 2022 n. 4441 di repertorio dell'UNEP - Tribunale di Brescia, a favore di:

ATG ENERGIE S.R.L., con sede in Borgosatollo (BS), codice fiscale: 03575490986

a carico di:

Omissis ...

avente ad oggetto la **piena proprietà** dei seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Pavone del Mella (BS) - Sezione Urbana NCT, Foglio n. 5, particelle:

- particella 365 sub. 4, Via Fiume n. SNC, piano 1, categoria A/2, vani 6;
- particella 365 sub. 7, Via Fiume n. SNC, piano T, categoria C/6, mq. 8;
- particella 365 sub. 10, Via Fiume n. SNC, piano T, categoria C/6, mq. 15;

LOTTO 2

Iscrizione in data 14 marzo 2007 ai numeri 15026 R.G. e 3161 R.P.

Ipoteca volontaria del 2 marzo 2007 n. 86872 di repertorio notaio Giuseppe Annarumma di Brescia, capitale euro 1.100.000,00 - somma ipoteca euro 2.200.000,00 - durata 21 anni 6 mesi

a favore di:

CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Leno (BS), codice fiscale: 01741030983;

a carico di:

Omissis ...

avente ad oggetto la **piena proprietà** dei seguenti beni:

Arch. Samuele Ferlicca

Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)

Tel 3392427235



Catasto Terreni del Comune di Pavone del Mella (BS), Foglio n. 3, particelle:

- 26, estesa are 08.00;
- 27, estesa ettari 08.57.70;
- 67, estesa are 17.00;

a carico di:

Omissis ...

avente ad oggetto la **piena proprietà** dei seguenti beni:

Catasto Terreni del Comune di Pavone del Mella (BS), Foglio n. 3, particelle:

- 102, estesa are 05.40;
- 83, estesa are 00.51;
- 84, estesa are 31.50;
- 116, estesa are 61.00;
- 110, estesa ettari 01.93.80;
- 104, estesa are 01.70;
- 106, estesa are 87.30;
- 81, estesa are 04.40;
- 82, estesa ettari 01.51.10;
- 85, estesa are 00.40;
- 86, estesa are 22.90;
- 87, estesa are 00.48;
- 88, estesa are 25.30;
- 89, estesa are 00.20;
- 90, estesa are 09.10;
- 91, estesa are 00.58;
- 92, estesa are 31.30;
- 107, estesa ettari 02.31.90;
- 109, estesa are 05.60;8

debitore non datore di ipoteca: AZ. AGR. GALIA **Omissis ...** SOCIETA' AGRICOLA, con sede in Pavone del Mella (BS), codice fiscale: 02333730980.

Ipoteca annotata di restrizione di beni del 22 gennaio 2014 al n. 355 R.P., mediante il quale venivano liberati i seguenti immobili:

Catasto Terreni del Comune di Pavone del Mella (BS), Foglio n. 3, particella :

- 144, ente urbano;

Catasto Fabbricati del Comune di Pavone del Mella (BS) - Sezione Urbana NCT, Foglio n. 3, particella:

- 144, Cascina Galia n. 22, piano T, corte.

Iscrizione in data 3 giugno 2008 ai numeri 25352 R.G. e 5930 R.P.

Ipoteca volontaria del 21 maggio 2008 n. 88371 di repertorio notaio Giuseppe Annarumma di Brescia, capitale euro 320.000,00 - somma ipoteca euro 640.000,00 - durata 20 anni

a favore di:

CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Leno (BS), codice fiscale: 01741030983;

a carico di:

Omissis ...

avente ad oggetto la **piena proprietà** dei seguenti beni:

Catasto Terreni del Comune di Pavone del Mella (BS), Foglio n. 3, particelle:

- 100, estesa are 19.20;
- 101, estesa are 01.70;
- 103, estesa are 16.00;
- 108, estesa are 06.80;

debitore non datore di ipoteca: AZ. AGR. GALIA **Omissis ...** SOCIETA' AGRICOLA, con sede in Pavone del Mella (BS), codice fiscale: 02333730980.

Arch. Samuele Ferlicca

Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)

Tel 3392427235



Iscrizione in data 7 maggio 2018 ai numeri 19457 R.G. e 3103 R.P.

Ipoteca volontaria del 3 maggio 2018 n. 5654 di repertorio notaio Roberto Forino di Brescia, capitale euro 600.000,00 - somma ipoteca euro 1.200.000,00 - durata 15 anni

a favore di:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA - SOCIETA' PER AZIONI, con sede in Siena, codice fiscale: 00884060526;

a carico di:

Omissis ...

avente ad oggetto la **piena proprietà** dei seguenti beni:

Catasto Terreni del Comune di Pavone del Mella (BS), Foglio n. 3, particelle:

- 102, estesa are 05.40;
- 83, estesa are 00.51;
- 84, estesa are 31.50;
- 116, estesa are 61.00;
- 104, estesa are 01.70;
- 106, estesa are 87.30;
- 81, estesa are 04.40;
- 82, estesa ettari 01.51.10;
- 85, estesa are 00.40;
- 86, estesa are 22.90;
- 87, estesa are 00.48;
- 88, estesa are 25.30;
- 89, estesa are 00.20;
- 90, estesa are 09.10;
- 91, estesa are 00.58;
- 92, estesa are 31.30;
- 107, estesa ettari 02.31.90;
- 145, estesa are 94.30;

Catasto Fabbricati del Comune di Pavone del Mella (BS) - Sezione Urbana NCT, Foglio n. 3, particelle:

- 129 sub. 1, Cascina Galia, piano T1, categoria A/3, mq. 180;
- 146, Cascina Galia, piano T, categoria D/1;
- 129 sub. 4 graffata con 130, Cascina Galia, categoria D/10;
- 144, Cascina Galia, piano T, categoria D/10;
- 129 sub. 3, ente comune;

debitore non datore di ipoteca: AZ. AGR. GALIA **Omissis ...** SOCIETA' AGRICOLA, con sede in Pavone del Mella (BS), codice fiscale: 02333730980.

Trascrizione in data 19 maggio 2022 ai numeri 22818 R.G. e 15435 R.P.

Pignoramento immobili del 5 maggio 2022 n. 4441 di repertorio dell'UNEP - Tribunale di Brescia,

a favore di:

ATG ENERGIE S.R.L., con sede in Borgosatollo (BS), codice fiscale: 03575490986

a carico di:

Omissis ...

avente ad oggetto tra l'altro la **piena proprietà** dei seguenti beni:

Catasto Terreni del Comune di Pavone del Mella (BS), Foglio n. 3, particelle:

- 26, estesa are 08.00;
- 27, estesa ettari 08.57.70;
- 67, estesa are 17.10;

a carico di:

Omissis ...

Arch. Samuele Ferlicca

Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)

Tel 3392427235



avente ad oggetto la **piena proprietà** dei seguenti beni:

Catasto Terreni del Comune di Pavone del Mella (BS), Foglio n. 3, particelle:

- 145, estesa are 94.30;
- 81, estesa are 04.40;
- 82, estesa ettari 01.51.10;
- 83, estesa are 00.51;
- 84, estesa are 31.50;
- 85, estesa are 00.40;
- 86, estesa are 22.90;
- 87, estesa are 00.48;
- 88, estesa are 25.30;
- 89, estesa are 00.20;
- 90, estesa are 09.10;
- 91, estesa are 00.58;
- 92, estesa are 31.30;
- 102, estesa are 05.40;
- 104, estesa are 01.70;
- 106, estesa are 87.30;
- 107, estesa ettari 02.31.90;
- 116, estesa are 61.00;

Catasto Fabbricati del Comune di Pavone del Mella (BS) - Sezione Urbana NCT, Foglio n. 3, particelle:

- 129 sub. 4 graffata con 130, Cascina Galia n. 22, piano T-1, categoria D/10;
- 144, Cascina Galia n. 22, piano T, categoria D/10;
- 129 sub. 1, Cascina Galia n. 22, piano T-1, categoria A/3, vani 7,5;
- 146, Cascina Galia n. SNC, piano T, categoria D/1;

LOTTO 3

Iscrizione in data 22 gennaio 2003 ai numeri 3710 R.G. e 768 R.P.

Ipoteca volontaria del 15 gennaio 2003 n. 6411 di repertorio notaio Francesco Nicoli di Pralboino (BS), capitale euro 83.000,00 - somma ipoteca euro 160.000,00 - durata 20 anni

a favore di:

CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO (LENO-BRESCIA) SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede in Leno (BS), codice fiscale: 01741030983;

a carico di:

Omissis ...

Omissis ...

avente ad oggetto la **piena proprietà** dei seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Pavone del Mella (BS) - Sezione Urbana NCT, Foglio n. 4, particelle:

- 456 sub. 7, Via di lottizzazione n. SNC, piano S1, categoria A/7, vani 7;
- 456 sub. 8, Via di lottizzazione n. SNC, piano S1, categoria C/6, mq. 35.

Trascrizione in data 19 maggio 2022 ai numeri 22818 R.G. e 15435 R.P.

Pignoramento immobili del 5 maggio 2022 n. 4441 di repertorio dell'UNEP - Tribunale di Brescia, a favore di:

ATG ENERGIE S.R.L., con sede in Borgosatollo (BS), codice fiscale: 03575490986

a carico di:

Omissis ...

Arch. Samuele Ferlicca

Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)

Tel 3392427235



avente ad oggetto la **quota di 1/2 (un mezzo) di proprietà** dei seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Pavone del Mella (BS) - Sezione Urbana NCT, Foglio n. 4, particelle:
- 456 sub. 7, Via da denominare n. SNC, piano S1-T, categoria A/7, vani 7;
- 456 sub. 8, Via da denominare n. SNC, piano S1, categoria C/6, mq. 35

LOTTO 4

Trascrizione in data 19 maggio 2022 ai numeri 22818 R.G. e 15435 R.P.

Pignoramento immobili del 5 maggio 2022 n. 4441 di repertorio dell'UNEP - Tribunale di Brescia, a favore di:

ATG ENERGIE S.R.L., con sede in Borgosatollo (BS), codice fiscale: 03575490986

a carico di:

Omissis ...

avente ad oggetto la **piena proprietà** dei seguenti beni:

Catasto Terreni del Comune di Pavone del Mella (BS), Foglio n. 4, particelle:
- 407, estesa are 60.70;
- 72, estesa ettari 01.33.10;

6. FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

03/11/2022 – Catasto: estrazione planimetrie catastali, visure storiche, conservatoria isp. Ipotecarie.

19/11/2022 – Verifica urbanistica presso Ufficio Tecnico.

12/12/2022 – 06/03/2023 Sopralluoghi

7. ANALISI ESTIMATIVA

Per la determinazione dei valori di mercato delle unità immobiliari a destinazione residenziale in esame si utilizza il metodo di stima sintetico comparativo (S.D.A.). L'applicazione del metodo di stima sintetico comparativo, equivale all'assunzione, per la destinazione d'uso d'interesse, dei prezzi unitari medi correnti (al metro quadrato di superficie commerciale) per immobili nuovi o ristrutturati del mercato immobiliare di zona e d'operare le opportune decurtazioni e o maggiorazioni in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità in esame.

Il metodo consiste nell'applicare, alla superficie commerciale degli immobili e al valore medio di mercato determinato come sopra, dei coefficienti parametrici di ragguaglio che tengano conto delle caratteristiche specifiche delle unità non considerate già nei valori medi unitari.

Questi ultimi sono stati determinati sulla base di valori standardizzati e di valori dedotti a seguito di specifiche analisi.

Per le costruzioni a destinazione agricola in esame, data la loro natura, il procedimento utilizzato ai fini della valutazione dei valori delle stesse è quello basato sul costo di riproduzione (cost approach); approccio che



consente la determinazione del valore di un immobile attraverso la quantificazione del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio (eventualmente deprezzato); il margine dell'imprenditore si considera nullo; non si considera l'incidenza degli oneri comunali, in quanto nella maggioranza dei casi d'interventi edilizi (inclusa la nuova costruzione) relativi a costruzioni a destinazione agricola, gli stessi non sono richiedibili.

Si evidenzia che tale metodo di valutazione non considera e quindi non misura, il grado d'interesse del mercato per l'immobile.

I prezzi unitari medi relativi ai terreni agricoli in esame, sono stati desunti dai listini delle Camera di commercio della Provincia di Brescia, e dai Valori Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, operando opportune correzioni e aggiustamenti legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni stessi.

8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Valore complessivo stimato in libero mercato:

LOTTO1	€ 157.000,00	(Euro centocinquantasettemila/00)
LOTTO 2	€ 2.783.000,00	(Euro duemilioni-settecento-ottantatre-mila/00)
LOTTO 3	€ 115.500,00	(Euro centoquindicimilacinquecento/00) per la quota di 1/2.
LOTTO 4	€ 136.000,00	(Euro centotrentaseimila/00)

Valore complessivo di realizzo:

LOTTO1	€ 134.000,00	(Euro centotrentaquattromila /00)
LOTTO 2	€ 2.226.000,00	(Euro duemilioni-duecento-ventisei-mila/00)
LOTTO 3	€ 98.000,00	(Euro novantottomila /00) per la quota di 1/2.
LOTTO 4	€ 109.000,00	(Euro centonovemila /00)

Valore locativo annuo complessivo:

LOTTO1	€/anno 4.700,00	(Euro/anno quattromilasettecento/00)
LOTTO 2	€/anno 28.000,00	(Euro ventottomila /00)
LOTTO 3	€/anno 3.450,00	(Euro/anno tremilaquattrocentocinquanta/00) per la quota di 1/2.
LOTTO 4	€/anno 1.700,00	(Euro/anno millesettecento/00)



9. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto arch. Samuele Ferlicca esperto incaricato dal Tribunale Civile di Brescia, Sezione Esecuzioni Immobiliari, iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Brescia al n° 2285, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente,

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il seguente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà
- Nessun altro soggetto salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto di valutazione: 29/03/2023

Arch. Samuele Ferlicca