

Relazione tecnico-illustrativa

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è costituito da un fabbricato ad uso artigianale (capannone), da un fabbricato ad uso residenziale/direzionale (ex-casa del custode) e da terreni pertinenziali ai fabbricati, incluso la corte comune agli stessi. Per le sue caratteristiche complessive, per l'articolazione catastale degli immobili (con l'ampia corte sub. 1 comune ai due fabbricati) e per le destinazioni d'uso degli immobili (la casa era destinata in esclusiva al custode del capannone, edificata solo a tal fine e non passibile di cessione separata rispetto ad esso, secondo le normative edilizie dell'epoca di costruzione e successive), **il compendio costituisce un lotto unico**, seppure diviso in perizia in due lotti distinti, divisione necessaria al solo fine di applicare due differenti modalità di valutazione degli immobili.

Il valore immobiliare stimato per il fabbricato residenziale/direzionale è pari a €. 82.000,00, Il valore del capannone artigianale e della corte pertinenziale è pari a €. 420.000,00. I costi presunti per il ripristino delle difformità riscontrate sul compendio consiste in €. 37.000,00 complessivi. Pertanto:

Il valore complessivo stimato del compendio è pari a €. 468.000,00.

■ **Data della valutazione**

mercoledì 04/06/2025

■ **Data del rapporto**

lunedì 05/05/2025

Perizia di stima Es.Im. 474-2024

■ **Numero della pratica**

492

■ **Richiedente valutazione**

Spett. Tribunale Ordinario di Brescia
Via Lattanzio Gambara, 40 - 25121 BRESCIA - BS

■ **Valutatore**

Arch. Giuliano Rossini
Via San Bernardino, 1 - 25040 MALONNO - BS
Tel. 036465224



■ **Tipo di Valutazione**

Giudiziaria

■ **Stato della pratica**

Terminata

■ **Oggetto**

Compendio immobiliare costituito da: un capannone artigianale, un fabbricato residenziale in disuso con porzione direzionale (ex-casa del custode); cortile e terreni adiacenti di pertinenza.

■ **Valore**

505.000,00 € Diconsi Euro cinquecentocinquemila



COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 01 - Lotto 1

1	Capannone artigianale con pertinenze, via Enrico Fermi 20 - 25040 - ARTOGNE (BS)	
Classificazione	Capannone artigianale	
Comune	ARTOGNE	
Indirizzo	Via Enrico fermi, 20	
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 2 Part. 2919 Sub. 5 Fg. 9 Part. 600 Fg. 9 Part. 605 Fg. 9 Part. 606 Fg. 9 Part. 607 Fg. 9 Part. 610 Fg. 9 Part. 3117 Fg. 9 Part. 4025 Fg. 9 Part. 5377 Fg. 9 Part. 5378	
Superficie (m²)	1.530,80	
Valore unitario (€/m²)	274,37	
Valore di mercato (€)	420.000,00	

■ Lotto 02 - Lotto 2

1	Fabbricato residenziale, via Enrico Fermi 20 - 25040 - ARTOGNE (BS)	
Classificazione	Fabbricato residenziale	
Comune	ARTOGNE	
Indirizzo	Via Enrico fermi, 20	
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 2 Part. 2919 Sub. 7 Fg. 2 Part. 2919 Sub. 6	
Superficie (m²)	130,30	
Valore unitario (€/m²)	652,34	
Valore di mercato (€)	85.000,00	

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

- 1 Per l'immobile classificato come Capannone artigianale, sito in Via Enrico Fermi, 20 - ARTOGNE (BS), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Capannone artigianale con pertinenze, via Enrico Fermi 20 - 25040 - ARTOGNE (BS)" è determinato il Valore di mercato capannone e pertinenze alla data di stima del 04/06/2025.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ARTOGNE Comune Catastale di ARTOGNE

Catasto Fabbricati

Fg. 2 Part. 2919 Sub. 5 Categoria: D 7 -Fabbricati speciali..., 1.025,00 m², Rendita 5.267,86 €

Riferimenti catastali - Pertinenza

Comune Amministrativo di ARTOGNE Comune Catastale di ARTOGNE

Catasto Terreni

Fg. 9 Part. 600 Qualità: Seminativo , Classe 2, 0 ha 02 a 20 ca , RD 0,80 €, RA 0,57 €

Fg. 9 Part. 605 Qualità: Seminativo , Classe 2, 0 ha 02 a 73 ca , RD 0,99 €, RA 0,70 €

Fg. 9 Part. 606 Qualità: Bosco ceduo, Classe 2, 0 ha 01 a 50 ca , RD 0,15 €, RA 0,05 €

Fg. 9 Part. 607 Qualità: Incolto produttivo, Classe 2, 0 ha 02 a 20 ca , RD 0,07 €, RA 0,01 €

Fg. 9 Part. 610 Qualità: Incolto produttivo, Classe 2, 0 ha 00 a 30 ca , RD 0,01 €, RA 0,01 €

Fg. 9 Part. 3117 Qualità: Seminativo , Classe 2, 0 ha 01 a 20 ca , RD 0,43 €, RA 0,31 €

Fg. 9 Part. 4025 Qualità: Seminativo , Classe 3, 0 ha 00 a 35 ca , RD 0,09 €, RA 0,07 €

Fg. 9 Part. 5377 Qualità: Seminativo , Classe 3, 0 ha 00 a 60 ca , RD 0,15 €, RA 0,12 €

Fg. 9 Part. 5378 Qualità: Seminativo , Classe 3, 0 ha 01 a 00 ca , RD 0,26 €, RA 0,21 €

- 2 Per l'immobile classificato come Fabbricato residenziale, sito in Via Enrico Fermi, 20 - ARTOGNE (BS), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Fabbricato residenziale, via Enrico Fermi 20 - 25040 - ARTOGNE (BS)" è determinato il Valore di mercato casa custode alla data di stima del 04/06/2025.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ARTOGNE Comune Catastale di ARTOGNE

Catasto Fabbricati

Fg. 2 Part. 2919 Sub. 7 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 4, 5,50 vani, Rendita 482,89 €

Fg. 2 Part. 2919 Sub. 6 Categoria: A10 -Uffici e studi privati, Classe 1, 3,00 vani, Rendita 790,18 €

PREMESSA

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI:

Gli immobili risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale iscritta a Breno (BS) il 19 dicembre 2023 ai nn. 7975/737 a favore di "Felappi Recupero Materiali S.r.l." in liquidazione giudiziale per complessivi €. 400.000,00 (euro quattrocentomila,00).

-Servitù a favore di "Italsider Spa", trascritta a Breno il 10 settembre 1976 ai nn. 856/784 (a carico del fondo costituito dai mappali n.ri 600, 605, 606, 608, 610, 3117 e 4025).

- Servitù a favore di "ANAS Spa" in data 12 novembre 1991 al n. 63633 di rep., registrata a Lecco (LC) il 21 novembre 1991 al n. 2275.

- Pignoramento immobiliare in data 31 ottobre 2024 ai nn. 6946/5631 a favore di "Felappi Recupero Materiali S.r.l." in liquidazione giudiziale e a carico di "A Immobiliare S.r.l.", derivante dall'atto di pignoramento di immobili degli Ufficiali Giudiziari - UNEP di Bergamo in data 27 settembre 2024 al n. 7505/2024.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

QUESITO PER PERIZIA INFORMATICA

- >1) Identifichi il CTU esattamente i beni pignorati, indicandone i dati catastali ed i confini.
- >2) Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine il Ctu risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. Ove di tale titolo risulti impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi. Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità.
- Le verifiche in questione possono essere pretermesse, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c..
- In ogni caso il Ctu allegnerà COPIA DELL'ATTO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ' (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.
- >3) Il C.T.U. fornirà succinta descrizione tipologica del bene, precisandone lo stato di possesso in capo all'esecutato e, in caso di occupazione da parte di terzi, precisandone il titolo (acquisendone per quanto possibile copia) e l'opponibilità. Accerterà pertanto il CTU :
- >1) se i beni siano affittati o locati;
- >2) quale sia il canone praticato e se lo stesso risulti inferiore di almeno 1/3 a quello di mercato o a quello equo ex Legge 392/1978;
- >3) quale sia la scadenza dei relativi contratti.
- A tal fine il Ctu:
- >1) accederà presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia, per ottenere certificazione dell'esistenza di contratti di locazione intestato alla ditta esecutata;
- >2) in caso di riscontro positivo estrarrà copia dei contratti di locazione risultanti dalla certificazione rilasciata, i quali si riferiscano ai beni sottoposti a pignoramento.
- >4) Per i fabbricati, accerti la rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.
- >5) Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento.
- Qualora rilevi variazioni culturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento.
- Compili il C.T.U., lotto per lotto, il quadro B ed il quadro C (seconda parte "contro") della nota di trascrizione o, comunque, inserisca i dati necessari per la compilazione dei detti documenti.
- Quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del DM 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati).
- >6) Determini il valore commerciale dei beni, tenendo conto di tutti i dati acquisiti.
- >7) Qualora il pignoramento colpisca beni indivisi, dica se essi siano agevolmente divisibili, determinando il valore della quota pignorata.
- Prospetti inoltre se sia possibile e conveniente una vendita frazionata del compendio, proponendo la formazione degli eventuali lotti e determinando il valore commerciale di ciascuno di essi.
- >8) Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero dei vani....)
- Il CTU è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti, nonché ad effettuare ispezioni ed accertamenti in loco, se necessario con l'assistenza della forza pubblica.
- N.B. in ogni caso il CTU inserirà nella perizia:
- SCHEDE CONTENENTI tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita, PER LA PUBBLICITÀ' STRAORDINARIA e per il

Arch. Giuliano Rossini
Via S. Bernardino n° 1 - 25040 Malonno (BS)
Tel. e fax: 0364/65224
E-mail: giulianorossini@libero.it

Decreto di Trasferimento, relativi a:

descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), con tutti gli elementi risultanti dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. (compresi i confini dell'immobile, superficie, servitù attive e passive, diritti reali o personali gravanti e trascritti sull'immobile, estensione del diritto in capo all'esecutato); valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Spett. Tribunale Ordinario di Brescia Via Lattanzio Gambara, 40 - 25121 BRESCIA - BS CF: 80052730175
Valutatore	Arch. Giuliano Rossini Via San Bernardino, 1 - 25040 MALONNO - BS Tel. 036465224 Cel. 3474607814 Nato il 04/11/1968 a BRESCIA CF: RSSGLN68S04B157Y

FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
15/04/2025	Nomina a C.T.U. Tribunale Ordinario di Brescia (Richiedente valutazione)
29/04/2025	Data dell'udienza d'incarico e giuramento Rossini Giuliano (Valutatore)
05/05/2025	Inizio operazioni peritali Rossini Giuliano (Valutatore)
22/05/2025	Accesso all'Ufficio edilizia privata Comunale Rossini Giuliano (Valutatore)
23/05/2025	Esame documentale Rossini Giuliano (Valutatore)
30/05/2025	Sopralluogo al bene immobile Rossini Giuliano (Valutatore) Il primo accesso al compendio, previsto per il giorno 22 maggio non è stato possibile per assenza esecutato; rinviato al 30 maggio.
30/05/2025	Ispezione interna al fabbricato Rossini Giuliano (Valutatore)
03/06/2025	Due Diligence Rossini Giuliano (Valutatore)
04/06/2025	Consegna finale Rossini Giuliano (Valutatore)
15/07/2025	Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita Tribunale Ordinario di Brescia (Richiedente valutazione)

CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

■ Valore di mercato capannone e pertinenze

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o

Malonno, data rapporto lunedì 05/05/2025

Pagina 7 di 78

speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Valore di mercato capannone e pertinenze	[Stima Monoparametrica]
Procedimento	Descrizione
Stima Monoparametrica	Valore determinato mediante il procedimento Monoparametrico Monoparametrica Il procedimento di stima monoparametrica è il procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico, come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

■ Valore di mercato casa custode

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna

costrizione...”

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Valore di mercato casa custode	[Stima Monoparametrica]
Procedimento	Descrizione
Stima Monoparametrica	Valore determinato mediante il procedimento Monoparametrico Monoparametrica Il procedimento di stima monoparametrica è il procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico, come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Lotto 1
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Capannone artigianale con pertinenze, via Enrico Fermi 20 - 25040 - ARTOGNE (BS)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
02	Lotto 2
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Fabbricato residenziale, via Enrico Fermi 20 - 25040 - ARTOGNE (BS)

SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 01-Capannone artigianale con pertinenze, via Enrico Fermi 20 - 25040 -
ARTOGNE (BS)

■ **Denominazione**

Data inserimento	24/04/2025	Data ultima modifica	04/06/2025
Codice	830		
Classificazione	Capannone artigianale		
Denominazione			
Destinazione	Artigianale		
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in scadente stato di manutenzione		
Superficie	1.530,80 m ² Superficie Lorda di Pavimento (SL...		



■ **Ubicazione**

Via Enrico Fermi, 20 -
25040 ARTOGNE - (BS)
Zona OMI: B1/Centrale/CENTRALE CAPOLUOGO

■ **Descrizione principale**

Fabbricato ad uso artigianale.

■ **Descrizione pertinenze**

Cortile comune con il limitrofo fabbricato residenziale e terreni adiacenti, a costituire un unico compendio immobiliare. Si evidenzia che tra il cortile mapp. 2019 e parte dei terreni a est del medesimo risulta un corso d'acqua di ridotte dimensioni (reticolo idrico minore) attualmente tombato.

■ **Parti comuni**

Cortile adiacente capannone e fabbricato residenziale, identificato con il sub. 1 del mapp. 2919.

■ **Provenienza e titolarità**

L'ultimo atto notarile, nella storia della proprietà immobiliare, risulta un atto di compravendita immobiliare effettuato dal Notaio Alessandro Seriola di Breno (BS) in data 31.01.2022, rep. n. 48002.

■ **Urbanistica e vincoli**

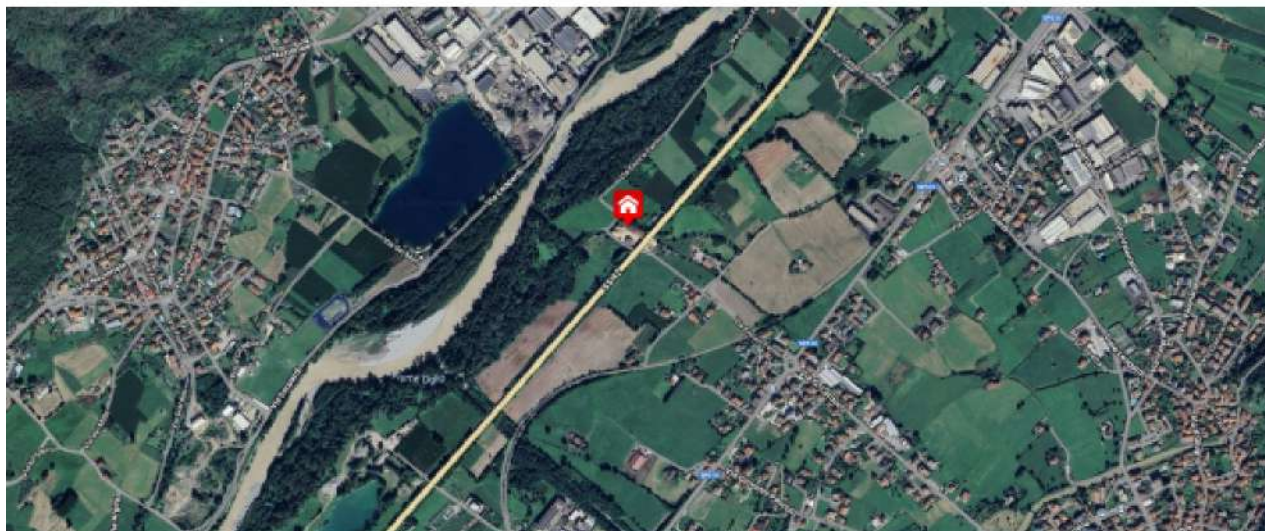
Il compendio costituito da fabbricato artigianale, cortile e terreni pertinenziali, risulta individuato nel vigente PGT di Artogne in zona "D1a - Ambiti industriali/artigianali da riqualificare". Il compendio risulta inoltre inserito nelle seguenti fasce di rispetto: - di ml. 38,00 da elettrodotto n. 730; di rispetto del reticolo idrico minore; di rispetto stradale dalla SS. n. 42. Risulta inoltre parzialmente gravato da vincolo ambientale per la distanza inferiore a ml. 150 da corso d'acqua principale (fiume Oglio).

GEOGRAFIA
LOTTO 01-Capannone artigianale con pertinenze, via Enrico Fermi 20 - 25040 -
ARTOGNE (BS)

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	BS
Comune	ARTOGNE		
Zona			
Indirizzo	Via Enrico Fermi		
Civico	20	Cap	25040
Latitudine	45° 51' 24,7248"	Longitudine	10° 8' 54,5424"

Mappa



Confini

Il compendio confina: a nord e ovest con corso d'acqua demaniale (torrente Ramello); a sud ed est con strada comunale via Fermi e parzialmente con mapp. 3103, 3077, 3074, 3071. Il compendio è accessibile tramite la via Comunale Enrico Fermi, da ingresso carraio sul lato sud.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 01-Capannone artigianale con pertinenze, via Enrico Fermi 20 - 25040 -
ARTOGNE (BS)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Superficie Lorda di Pavimento (SLP) Per Superficie Lorda di Pavimento (SLP) si intende la somma di tutte le superfici coperte, ai vari piani o interpiani, sia fuori terra che in sottosuolo. Non costituiscono SLP, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, le parti sottoelencate, comprensive delle relative murature perimetrali non costituenti separazione da parti incluse nel computo della SLP: 1) i porticati e i pilotis anche se chiusi con vetrate purché di uso comune; 2) le logge, i balconi, le terrazze con pareti estese a non più di 2/3 del loro perimetro e gli spazi non abitabili del sottotetto in cui siano soddisfatte le seguenti condizioni: - imposta della falda a non più di cm 40 dall'ultimo piano di calpestio, misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata; - inclinazione della falda non superiore a 30°; - aperture di dimensioni non superiori a mq 0,40 e superficie complessiva delle aperture non superiore a 1/30 del pavimento. E' comunque concessa un'apertura di mq 0,10 per ogni locale.
----------------------------	--

Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	1.025,00	1,00	1.025,00
Superficie esterna esclusiva	Se	5.058,00	0,10	505,80
Totale Superficie (m²)		6.083,00		1.530,80
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Sup. capannone artigianale - sub. 5	1.025,00	S1	1,00	1.025,00
Cortile comune del mapp. 2019 - sub. 1	3.850,00	Se	0,10	385,00
Sup. mapp. 600-605-606-607-610-3117-4025-5377-5378	1.208,00	Se	0,10	120,80
Totale per piano	6.083,00			1.530,80

CARATTERISTICHE
LOTTO 01-Capannone artigianale con pertinenze, via Enrico Fermi 20 - 25040 -
ARTOGNE (BS)

■ Locazionali - Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Morfologia della zona	MFO	3	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago	-
Pericolosità sismica della zona	PLS	3	1=molto alta 2=alta 3=bassa 4=molto bassa	-
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=sì	-
Prossimità a strade di grande comunicazione	VIA	2	1=min 2=med 3=max	-
Verde pubblico	VER	1	0=assente 1=presente	-
Stato di manutenzione prevalente	SMP	2	1=min 2=med 3=max	-

■ Distanze di riferimento

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Distanza dal centro urbano	DCU	0,60	Km	-

■ Terreno

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Forma del lotto	FLT	2	1=min 2=med 3=max	-
Altitudine sul livello del mare	ALT	260,00	m s.l.m.	-

■ Vincoli

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Vincolo paesaggistico	VPA	1	0=assente 1=presente	-

■ Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato del fabbricato	SDF	5	0=da-demolire 1=da-ristrutturare 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	-
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-
Epoca di costruzione*	ECT	1974	anno/i	-
Epoca di sopraelevazione e/o ampliamento*	ESA	1977	anno/i	-
Epoca di manutenzione straordinaria*	EAI	2018	anno/i	-
Epoca di ristrutturazione*	EPR	1986	anno/i	-
Numero di piani fuori terra	NPF	1	n.	-
Numero di unità immobiliari	NUI	1	n.	-
Numero di cortili	COR	1	n.	-
Numero di magazzini o depositi	NUM	2	n.	-
Prospicienza del fabbricato	PRO	1	1=min 2=med 3=max	-
Accessibilità motoria al fabbricato	AMF	2	0=nessuno (inadattabilità) 1=min (adattabilità) 2=med (visibilità) 3=max (accessibilità)	-
Visibilità del fabbricato	VSF	2	1=min 2=med 3=max	-
Accesso da strada secondaria*	ASS	1	0=assente 1=presente	-

■ Spazi e locali del fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Locale Cabina Elettrica	LCE	1	0=assente 1=presente	-

■ Impianti del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente	-
Impianto di messa a terra	EMT	1	0=assente 1=presente	-
Impianto anticendio	IAN	1	0=assente 1=presente	-
Impianto di video sorveglianza	IVD	1	0=assente 1=presente	-

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	1.025,0	m²	1,00
Superficie esterna esclusiva	Se	5.058,0	m²	0,10
Superficie commerciale	SUP	1.530,8	m²	1,00

Auto

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Parcheggi privati in zona	PPP	1	0=assenti 1=presenti	-

Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di utilizzo	UTI	2	0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico	-
Ispezionabile	ISP	2	0=non ispezionabile 1=parzial. ispezionabile 2=ispezionabile	-

Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato locativo*	STL	4	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2= occ.richiedente 3= occ.proprietario 4=locato 5=libero 6=parz. locato	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	04/06/2025	giorno/mese/anno	0,010

Descrizione Epoca di costruzione

Il capannone risulta edificato in forza di licenza edilizia n. 23 del 20.05.1974 prot. n. 1785, unitamente al fabbricato residenziale (casa del custode).

Descrizione Epoca di sopraelevazione e/o ampliamento

Il capannone è stato oggetto di sopralzo nel 1977, in forza di licenza edilizia n. 190 del 02/02/1977, prot. n. 65.

Descrizione Epoca di ristrutturazione

- Il capannone risulta sovralzato e ampliato verso est; per questo intervento, inizialmente eseguito senza titolo abilitativo, è rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 7 del 28.07.1986.
- Nel 1986 è rilasciata la concessione gratuita per opere edilizie n. 1103 del 15/09/1986, prot. n. 1315 per il completamento della copertura del capannone nella porzione oggetto di precedente sanatoria.
- Nel 1993, a seguito della costruzione della nuova superstrada della Valle Camonica (S.S. n. 42) che insiste su porzione del compendio in oggetto, porzione a est del capannone viene demolita e ricostruita sul lato sud del medesimo, in posizione perpendicolare all'asse principale. Questo intervento è autorizzato con concessione gratuita per opere edilizie n. 1793 del 01/03/1993 prot. n. 2065.

Descrizione Epoca di manutenzione straordinaria

I proprietari presentano la Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) n. 07/2018 del 29.03.2018, prot. 3144 per opere di spostamento delle aperture interne al fabbricato residenziale/direzionale (casa del custode).

Descrizione Strutture portanti verticali

La porzione principale (longitudinale) presenta una struttura mista, in calcestruzzo armato gettato in opera e soprastante struttura metallica. Il tetto presenta una struttura a tralicci metallici. La porzione secondaria, più recente, presenta una struttura in cls. prefabbricato, con tamponamenti laterali e copertura della medesima tipologia.

Descrizione Accesso da strada secondaria

Il compendio è accessibile da strada comunale di tipo agricolo, che in alcuni punti presenta delle limitate dimensioni in larghezza.

Arch. Giuliano Rossini
Via S. Bernardino n° 1 - 25040 Malonno (BS)
Tel. e fax: 0364/65224
E-mail: giulianorossini@libero.it

■ **Descrizione Stato locativo**

Il compendio risulta attualmente concesso in locazione alla Società "Astra S.r.l." di Calcio (BG).

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Capannone artigianale con pertinenze, via Enrico Fermi 20 - 25040 -
ARTOGNE (BS)

■ **Denominazione**

Classificazione	Capannone artigianale
Destinazione	Artigianale

■ **Localizzazione/Ubicazione**

Comune	ARTOGNE	Provincia	BS
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Periferica		

■ **Tipologia immobiliare**

Tipologia	Manufatti diversi	Categoria	Usato in scadente stato di
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Unità Immobiliare	Fabbricati per arti e mestieri	Dimensione unità	Medio grande

■ **Tipologia edile**

Edificio	Singolo		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	1.530,80/1.530,80	100,00
Superficie principale	S1/SUP	1.025,00/1.530,80	66,96
Superficie esterna esclusiva	Se/SUP	5.058,00/1.530,80	330,42

■ **Rapporti di posizione**

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00

DOCUMENTI
LOTTO 01-Capannone artigianale con pertinenze, via Enrico Fermi 20 - 25040 -
ARTOGNE (BS)

■ **Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione**

N. 1 Ortofoto immobili del 18/04/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

N. 2 PGT - Azzonamento generale del 18/04/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

■ **Elenco Estratti di mappa catastali**

N. 3 Estratto mappa fg. 2 . del 18/04/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Estratti di mappa catastali.

■ **Elenco Fotografie esterni**

N. 4 Vista generale, lato sud del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 5 Dettaglio lato sud del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 6 Dettaglio lato sud del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 7 Vista testata lato est del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 8 Vista lato sud del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 9 Dettaglio lato sud del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 10 Dettaglio lato sud del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 11 Dettaglio zona sud del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 12 Vista portico sul lato sud del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 13 Vista generale, con casa custode del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 14 Vista testata lato ovest del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 15 Dettaglio lato nord del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 16 Vista cortile pertinenziale del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 17 Vista compendio da via Fermi, zona sud. del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 18 Dettaglio zona di ingresso carraio e pedonale del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 19 Dettaglio perimetro nord del lotto. del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 20 Vista ingresso carraio-pedonale sul lato est del lotto del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 21 Vista ingresso da via Fermi, con la soprastante superstrada 42 della Val Camonica. del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

■ **Elenco Fotografie locali interni**

N. 22 Vista generale magazzino del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 23 Dettaglio magazzino principale del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 24 Vista magazzino principale del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 25 Magazzino principale del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 26 Magazzino principale del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 27 Dettaglio magazzino principale del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 28 Dettaglio magazzino principale del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 29 Dettaglio costruttivi del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 30 Dettagli costruttivi del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 31 Magazzino secondario del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 32 Dettaglio magazzino secondario del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 33 Dettaglio magazzino secondario del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 34 Dettaglio magazzino secondario del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 35 Portico lato ovest del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 36 Portico lato ovest del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 37 Portico lato ovest del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 38 Portico lato ovest del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

■ **Elenco Planimetrie catastali**

N. 39 Elab. planim. mapp. 2919 del 02/05/2025

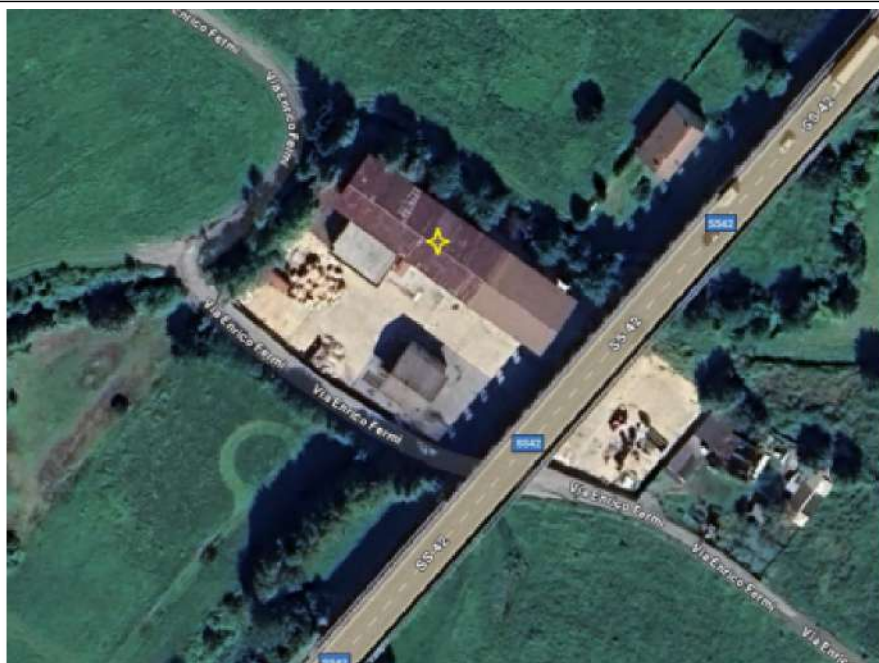
Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

N. 40 Scheda catast. sub. 5 del 02/05/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

Mappe di localizzazione / ubicazione

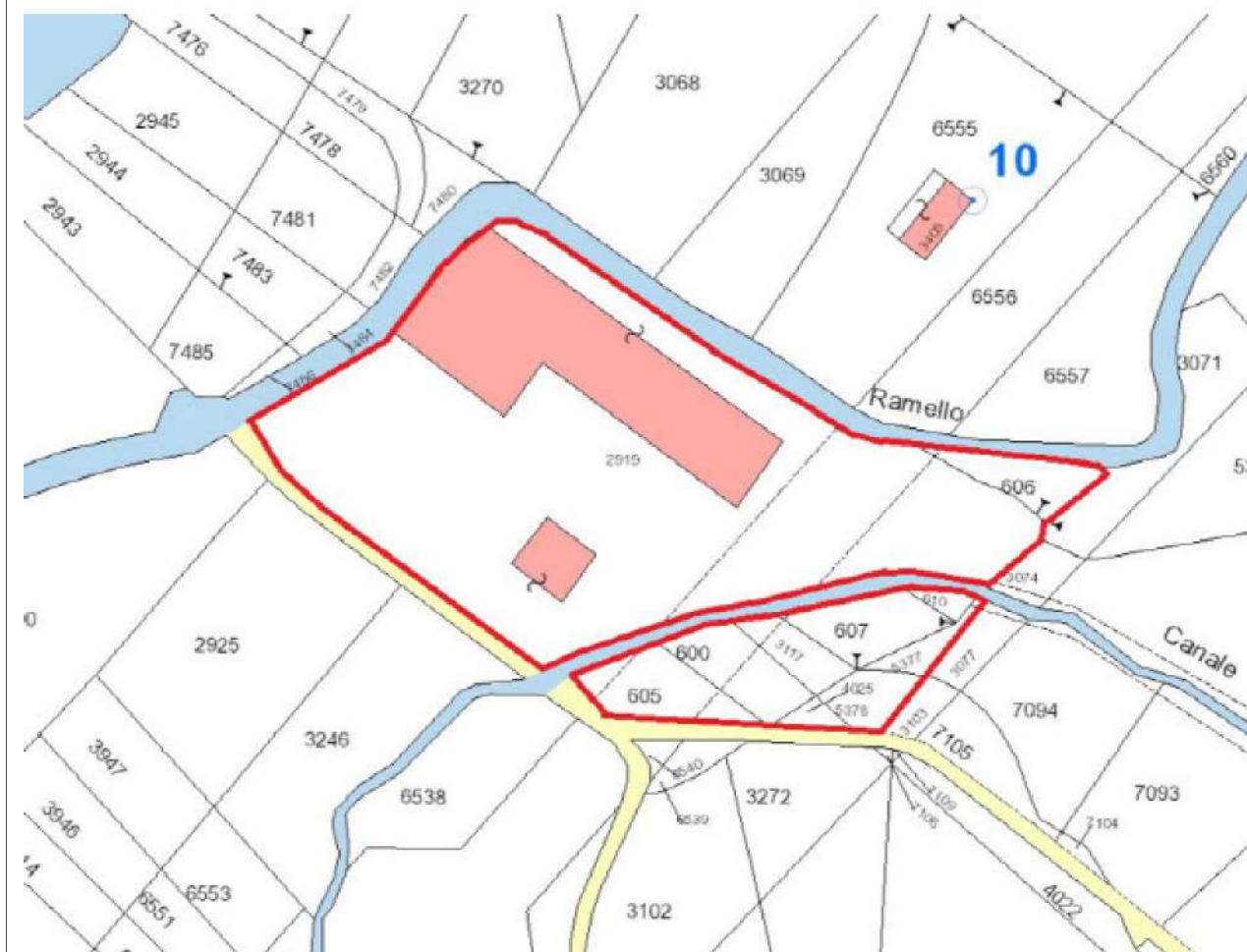
N. 1 - Ortofoto immobili



Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 2 - PGT - Azzonamento generale





■ Fotografie esterni

N. 4 - Vista generale, lato sud



■ Fotografie esterni

N. 5 - Dettaglio lato sud



■ **Fotografie esterni**

N. 6 - Dettaglio lato sud



■ **Fotografie esterni**

N. 7 - Vista testata lato est



Fotografie esterni

N. 8 - Vista lato sud



Fotografie esterni

N. 9 - Dettaglio lato sud



Fotografie esterni

N. 10 - Dettaglio lato sud



Fotografie esterni

N. 11 - Dettaglio zona sud



■ **Fotografie esterni**

N. 12 - Vista portico sul lato sud



■ **Fotografie esterni**

N. 13 - Vista generale, con casa custode



■ **Fotografie esterni**

N. 14 - Vista testata lato ovest



■ **Fotografie esterni**

N. 15 - Dettaglio lato nord



Fotografie esterni

N. 16 - Vista cortile pertinenziale



Fotografie esterni

N. 17 - Vista compendio da via Fermi, zona sud.



■ **Fotografie esterni**

N. 18 - Dettaglio zona di ingresso carraio e pedonale



■ **Fotografie esterni**

N. 19 - Dettaglio perimetro nord del lotto.



■ **Fotografie esterni**

N. 20 - Vista ingresso carraio-pedonale sul lato est del lotto



■ **Fotografie esterni**

N. 21 - Vista ingresso da via Fermi, con la soprastante superstrada 42 della Val Camonica.



Fotografie locali interni

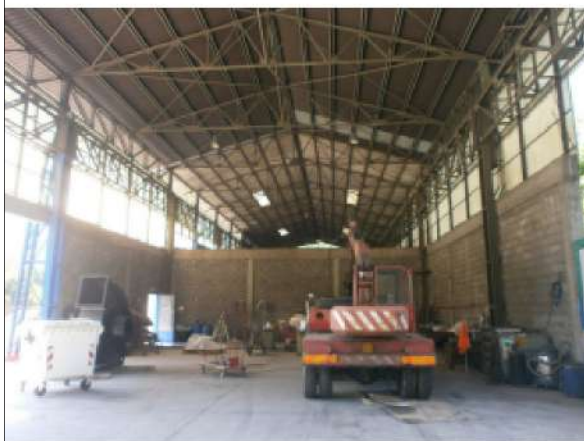
N. 22 - Vista generale magazzino



N. 23 - Dettaglio magazzino principale



N. 24 - Vista magazzino principale



N. 25 - Magazzino principale



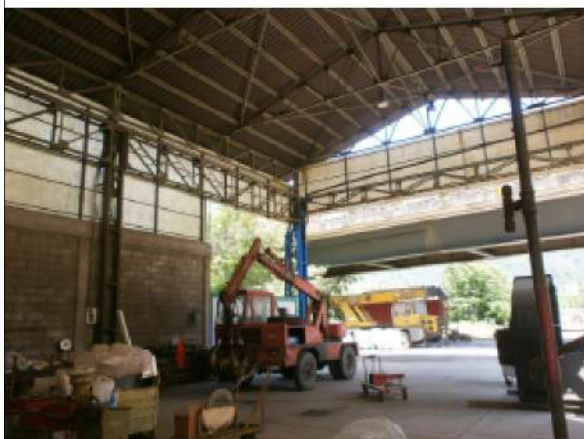
N. 26 - Magazzino principale



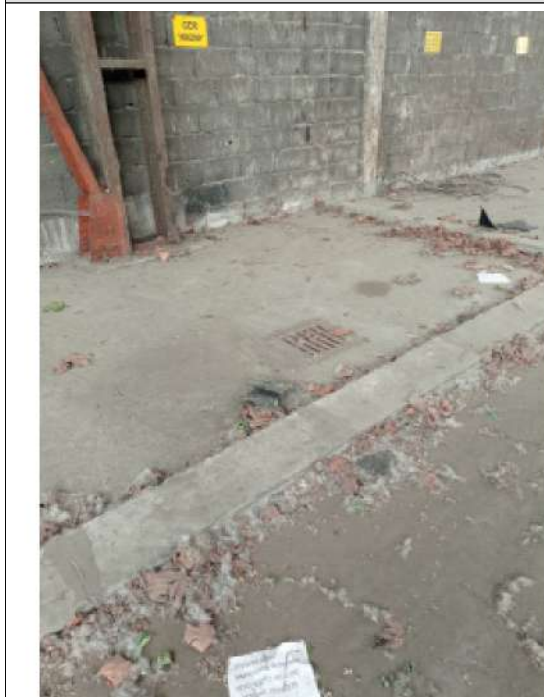
N. 27 - Dettaglio magazzino principale



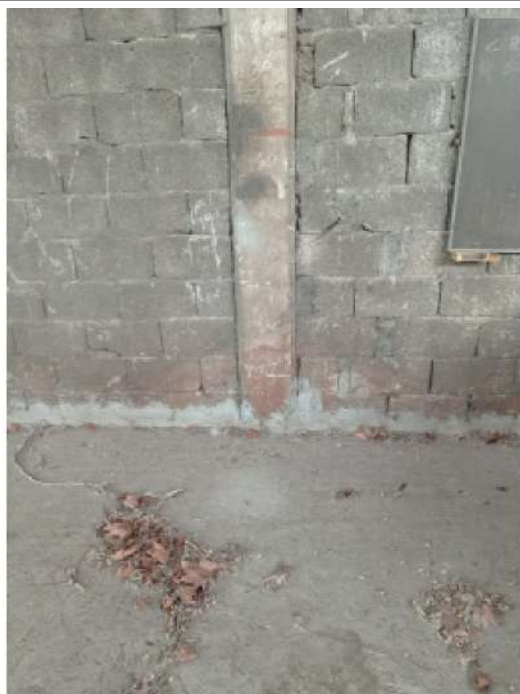
N. 28 - Dettaglio magazzino principale



N. 29 - Dettaglio costruttivi



N. 30 - Dettagli costruttivi



N. 31 - Magazzino secondario



N. 32 - Dettaglio magazzino secondario



N. 33 - Dettaglio magazzino secondario



N. 34 - Dettaglio magazzino secondario



N. 35 - Portico lato ovest



N. 36 - Portico lato ovest



N. 37 - Portico lato ovest



N. 38 - Portico lato ovest



Planimetrie catastali

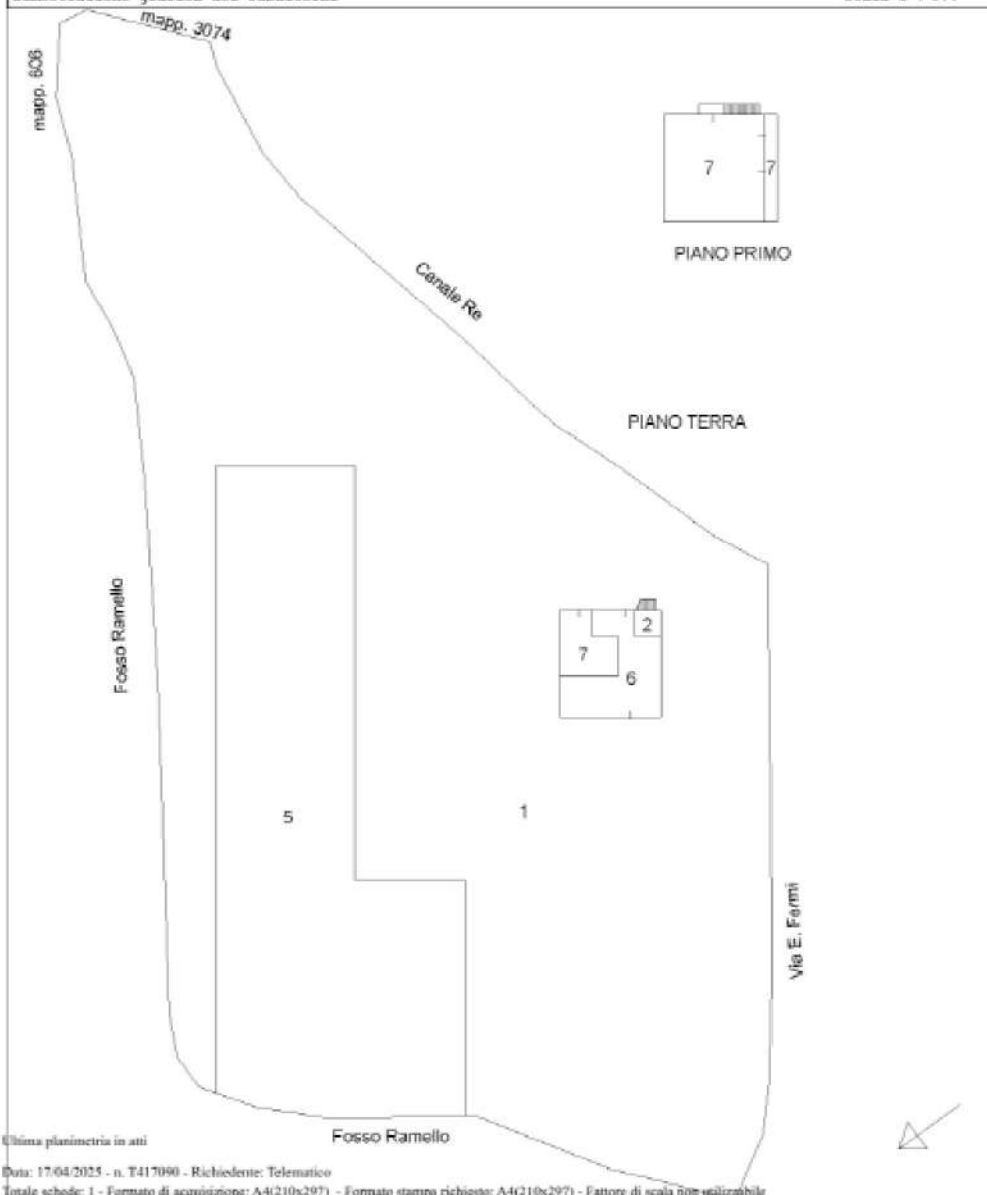
N. 39 - Elab. planim. mapp. 2919

Data: 17/04/2025 - n. T417090 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Moreschi Tiziano
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Brescia	N. 4381

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Comune di Artogne	Protocollo n. BS0060255 del 10/04/2018
Sessione: Foglio: 2 Particella: 2919	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	



Ultima planimetria in atti

Data: 17/04/2025 - n. T417090 - Richiedente: Telematico

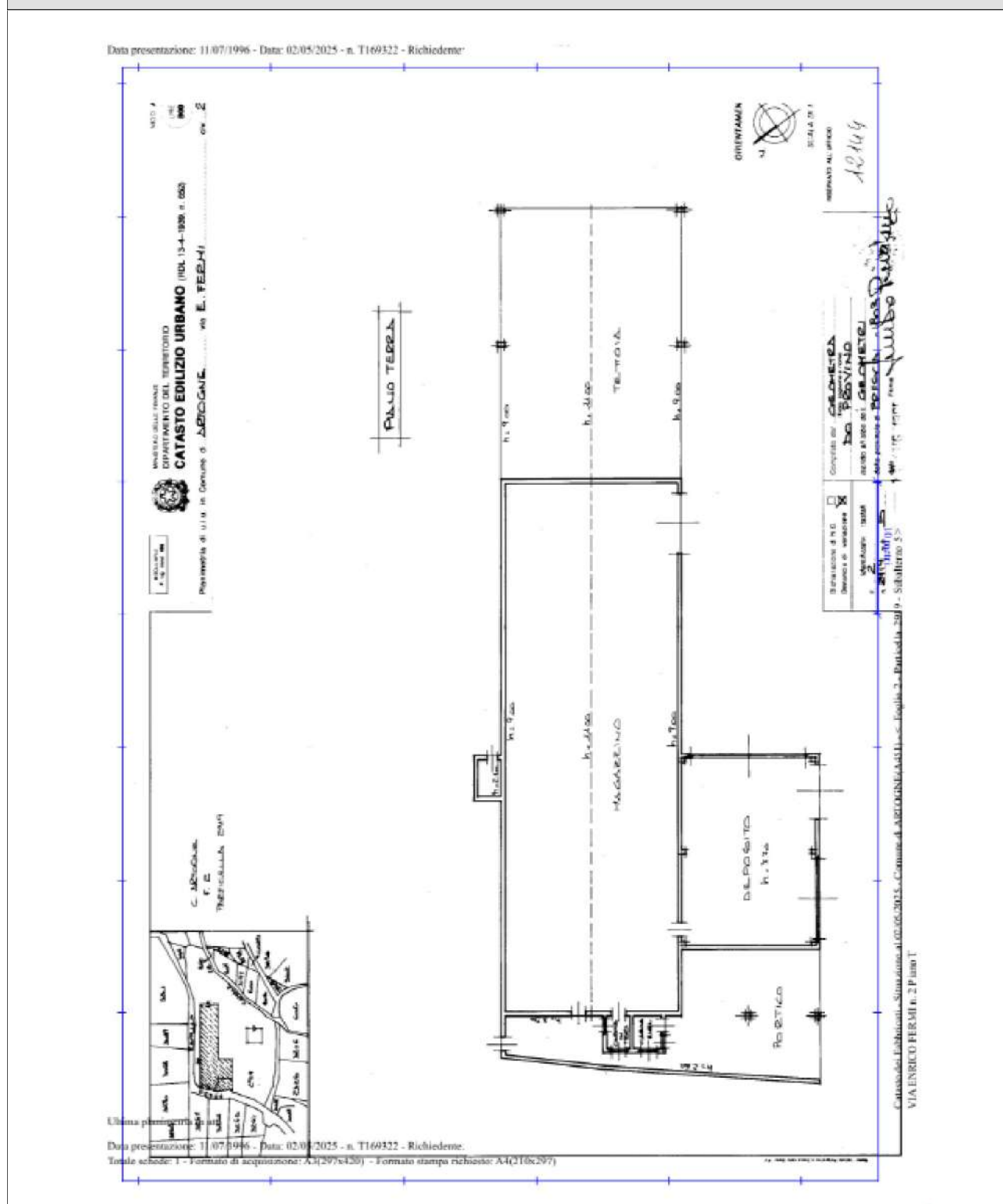
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetria - Catastro dei Fabbricati - Situazione al 17/04/2025 - Comune di ARTOGNE(A431) - < Foglio 2 Particella 2919 >

Arch. Giuliano Rossini
Via S. Bernardino n° 1 - 25040 Malonno (BS)
Tel. e fax: 0364/65224
E-mail: giulianorossini@libero.it

■ Planimetrie catastali

N. 40 - Scheda catast. sub. 5



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	ARTOGNE	Provincia di	BS
---------------------------------	---------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di ARTOGNE (A451)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		2	2919	5	D 7 -Fabbricati speciali...	-	1.025,00 m²	5.267,86	1.025,00
Totali								5.267,86	1.025,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 2 Part. 2919 Sub. 5 (Bene principale) Situazione in atti al 24/04/2025

Piano di accesso: Terra

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 1.025,00 m²

Superficie condotta: 1.025,00 m²

Superficie utilizzata: 1.025,00 m²

Conduzione: Proprietà

Diritti Reali

A Immobiliare S.r.l. CF. 04555700162 in proprietà al 04/06/2025 per 1/1

■ Valore Normale Fabbricati - (Provvedimento AdE 2007/120811 del 27 luglio 2007)

N.	Sez.Fg.Part. Sub.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m²)	Piano	Stato conservativo	VN(€/m²)	VN(€)
1	.2.2919.5.	D/7	Capannoni industriali	1.025,00	terreno	Normale	432,50	443.312,50
Valore Normale complessivo								443.312,50

Comune amministrativo di	ARTOGNE	Provincia di	BS
---------------------------------	---------	---------------------	----

■ Terreni - Comune catastale di ARTOGNE (A451)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		9	600	Seminativo	2	0,80	0,57		2	20
2		9	605	Seminativo	2	0,99	0,70		2	73
3		9	606	Bosco ceduo	2	0,15	0,05		1	50
4		9	607	Incolto produttivo	2	0,07	0,01		2	20
5		9	610	Incolto produttivo	2	0,01	0,01			30
6		9	3117	Seminativo	2	0,43	0,31		1	20
7		9	4025	Seminativo	3	0,09	0,07			35
8		9	5377	Seminativo	3	0,15	0,12			60
9		9	5378	Seminativo	3	0,26	0,21		1	00
Totali						2,95	2,05		12	08

■ Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 9 Part. 600 (Pertinenza) Situazione in atti al 24/04/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 220,00 m²

Superficie condotta: 220,00 m²

Superficie utilizzata: 220,00 m²

Conduzione: Proprietà

Diritti Reali

A Immobiliare S.r.l. CF. 04555700162 in proprietà al 04/06/2025 per 1/1

(2) - Dettagli Particella Fg. 9 Part. 605 (Pertinenza) Situazione in atti al 24/04/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 273,00 m²

Superficie condotta: 273,00 m²

Superficie utilizzata: 273,00 m²

Conduzione: Proprietà

Diritti Reali

A Immobiliare S.r.l. CF. 04555700162 in proprietà al 04/06/2025 per 1/1

(3) - Dettagli Particella Fg. 9 Part. 606 (Pertinenza) Situazione in atti al 24/04/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 150,00 m²

Superficie condotta: 150,00 m²

Superficie utilizzata: 150,00 m²

Conduzione: Proprietà

Diritti Reali

A Immobiliare S.r.l. CF. 04555700162 in proprietà al 04/06/2025 per 1/1

(4) - Dettagli Particella Fg. 9 Part. 607 (Pertinenza) Situazione in atti al 24/04/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 220,00 m²

Superficie condotta: 220,00 m²

Superficie utilizzata: 220,00 m²

Conduzione: Proprietà

Diritti Reali

A Immobiliare S.r.l. CF. 04555700162 in proprietà al 04/06/2025 per 1/1

(5) - Dettagli Particella Fg. 9 Part. 610 (Pertinenza) Situazione in atti al 24/04/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 30,00 m²

Superficie condotta: 30,00 m²

Superficie utilizzata: 30,00 m²

Conduzione: Proprietà

Diritti Reali

A Immobiliare S.r.l. CF. 04555700162 in proprietà al 04/06/2025 per 1/1

(6) - Dettagli Particella Fg. 9 Part. 3117 (Pertinenza) Situazione in atti al 24/04/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 120,00 m²

Superficie condotta: 120,00 m²

Superficie utilizzata: 120,00 m²

Conduzione: Proprietà

Diritti Reali

A Immobiliare S.r.l. CF. 04555700162 in proprietà al 04/06/2025 per 1/1

(7) - Dettagli Particella Fg. 9 Part. 4025 (Pertinenza) Situazione in atti al 24/04/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 35,00 m²

Superficie condotta: 35,00 m²

Superficie utilizzata: 35,00 m²

Conduzione: Proprietà

Diritti Reali

A Immobiliare S.r.l. CF. 04555700162 in proprietà al 04/06/2025 per 1/1

(8) - Dettagli Particella Fg. 9 Part. 5377 (Pertinenza) Situazione in atti al 24/04/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 60,00 m²

Superficie condotta: 60,00 m²

Superficie utilizzata: 60,00 m²

Arch. Giuliano Rossini
Via S. Bernardino n° 1 - 25040 Malonno (BS)
Tel. e fax: 0364/65224
E-mail: giulianorossini@libero.it

Conduzione: Proprietà

Diritti Reali

A Immobiliare S.r.l. CF. 04555700162 in proprietà al 04/06/2025 per 1/1

(9) - Dettagli Particella Fg. 9 Part. 5378 (Pertinenza) Situazione in atti al 24/04/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 100,00 m²

Superficie condotta: 100,00 m²

Superficie utilizzata: 100,00 m²

Conduzione: Proprietà

Diritti Reali

A Immobiliare S.r.l. CF. 04555700162 in proprietà al 04/06/2025 per 1/1

VALUTAZIONE

Capannone artigianale con pertinenze, via Enrico Fermi 20 - 25040 - ARTOGNE (BS)

Il Valore di mercato capannone e pertinenze dell'immobile, classificato come Capannone artigianale sito in ARTOGNE (BS), Via Enrico Fermi, 20, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato capannone e pertinenze = [Stima Monoparametrica]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 04/06/2025.

DUE DILIGENCE

LOTTO 01 - Capannone artigianale con pertinenze, via Enrico Fermi 20 - 25040 - ARTOGNE (BS)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
04/06/2025	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Conforme	0,00
	Verifica di conformità eseguita sulla documentazione agli atti in Comune di Artogne, salvo ulteriore documentazione non reperita dagli Uffici Comunali ed esibita in sede di richiesta di accesso agli atti.		
04/06/2025	Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia	Non conforme	35.000,00
	Verifica di conformità eseguita sulla documentazione agli atti in Comune di Artogne, salvo ulteriore documentazione non reperita dagli Uffici Comunali ed esibita in sede di richiesta di accesso agli atti. La verifica effettuata ha consentito di constatare una sostanziale conformità edilizia/urbanistica del fabbricato artigianale, salvo le seguenti difformità riscontrate: - Titolo edilizio relativo al portico realizzato sul lato ovest, in adiacenza al capannone. - Titolo edilizio relativo alla recinzione perimetrale dell'intero lotto, costituita da pannelli in cls. prefabbricato chiusi, sostenuti da pilastri in cls. con ingresso carraio/pedonale dotato di cancello metallico. - Tombatura del corso d'acqua denominato "canale Re" ben visibile sulle mappe catastali. L'area in questione risulta soggetta a vincolo paesaggistico, vincolo di elettrodotto, fascia di rispetto stradale, pertanto la sanabilità delle difformità risulta di complessa, se non impossibile attuazione. Si indicano pertanto i costi presunti per la rimozione delle difformità riscontrate.		
04/06/2025	Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità	Conforme	0,00
	Verifica di conformità eseguita sulla documentazione agli atti in Comune di Artogne, salvo ulteriore documentazione non reperita dagli Uffici Comunali ed esibita in sede di richiesta di accesso agli atti.		
Totale costi ripristino Non conformità			35.000,00

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ Capannone artigianale - Via S. Anna, 2 - ROGNO (BG) - Comparabile A

Tipo di dato	Offerta in vendita	
Descrizione	Capannone artigianale B1/Centrale/CENTRO ABITATO	
Destinazione	Artigianale	
Superficie commerciale (SUP)	415,00 m²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Agenzia immobiliare	
Provenienza	Sito internet	
Data	03/04/2025	
Prezzo richiesto	113.750,00 €	
Nota Prezzo	Il prezzo offerto in vendita, pari a €. 175.000, è ridotto del 20%, secondo le indicazioni degli IVS trattandosi di asking price e di un ulteriore 15% in relazione alla vetustà e alle differenti caratteristiche costruttive del capannone principale da stimare.	

Location map comparabili



MONOPARAMETRICA
LOTTO 01 - Capannone artigianale con pertinenze, via Enrico Fermi 20 - 25040 -
ARTOGNE (BS)

■ **Stima Monoparametrica**

■ **Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- **Superficie commerciale (SUP):** La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m²;

■ **Altre caratteristiche**

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Capannone artigianale, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 10. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

■ **Tabella dei dati**

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A			Subject
Prezzo totale (PRZ) €	113.750,00			-
Data (DAT) giorno/mese/anno	03/04/2025			04/06/2025
Superficie commerciale (SUP) m ²	415,0			1.530,8

■ **Prezzi corretti per data**

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$[i(DAT)] = 0,01$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

Comparabile A = $113.750,00 * (-0,01) / 12 = -94,79$ €/mese

da cui il relativo prezzo corretto pari a $113.750,00 + (-94,79 * (-2)) = 113.939,58$ €

■ **Prezzi medi**

Immobile	Prezzi (€)	Sup. commerciale (m ²)	Prezzo medio (€/m ²)
Comparabile A	113.939,58	415,00	274,55
Prezzo medio calcolato dalla Somma Prezzi/Somma Superfici	113.939,58	415,00	274,55

La Stima Monoparametrica è posta pari al prodotto del prezzo medio (274,55 €/m²) per la superficie commerciale (1.530,80 m²) dell'immobile oggetto di valutazione.

Tale valore è uguale a 420.286,06 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Capannone artigianale con pertinenze, via Enrico Fermi 20 - 25040 -
ARTOGNE (BS)

■ **Valore di mercato capannone e pertinenze**

Valore di mercato capannone e pertinenze	[Stima Monoparametrica]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima Monoparametrica	Monoparametrica	420.286,06

In conclusione il Valore di mercato capannone e pertinenze dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:

420.000,00 €

Diconsi Euro quattrocentoventimila

Valore Assicurabile	368.000,00
Valore di Pronto realizzo	335.600,00

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 02-Fabbricato residenziale, via Enrico Fermi 20 - 25040 - ARTOGNE (BS)

Denominazione

Data inserimento	24/04/2025	Data ultima modifica	04/06/2025
Codice	832		
Classificazione	Fabbricato residenziale		
Denominazione			
Destinazione	Mista		
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in scadente stato di manutenzione		
Superficie	130,30 m² Superficie Lorda di Pavimento (SLP)...		



Ubicazione

Via Enrico Fermi, 20 -
25040 ARTOGNE - (BS)
Zona OMI: B1/Centrale/CENTRALE CAPOLUOGO

Descrizione principale

Fabbricato ad uso promiscuo, residenziale e direzionale (piano terra). Casa del custode

Descrizione pertinenze

Cortile comune con il limitrofo fabbricato artigianale e terreni adiacenti, a costituire un unico compendio immobiliare. Si evidenzia che tra il cortile mapp. 2019 e parte dei terreni a est del medesimo risulta un corso d'acqua di ridotte dimensioni (reticolo idrico minore) attualmente tombato.

Parti comuni

Cortile adiacente capannone e fabbricato residenziale, identificato con il sub. 1 del mapp. 2919.

Provenienza e titolarità

L'ultimo atto notarile, nella storia della proprietà immobiliare, risulta un atto di compravendita immobiliare effettuato dal Notaio Alessandro Seriola di Breno (BS) in data 31.01.2022, rep. n. 48002.

Urbanistica e vincoli

Il fabbricato residenziale risulta individuato nel vigente PGT di Artogne in zona "D1a - Ambiti industriali/artigianali da riqualificare". L'immobile risulta inoltre inserito nelle seguenti fasce di rispetto: - di ml. 38,00 da elettrodotto n. 730; di rispetto del reticolo idrico minore; di rispetto stradale dalla SS. n. 42. Risulta inoltre parzialmente gravato da vincolo ambientale per la distanza inferiore a ml. 150 da corso d'acqua principale (fiume Oglio).

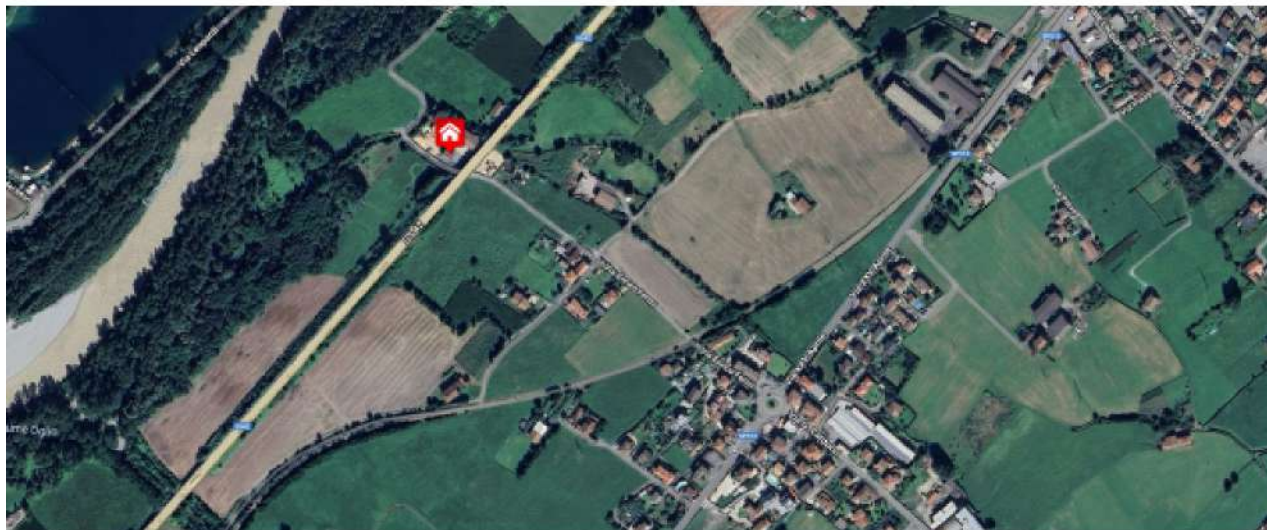
GEOGRAFIA

LOTTO 02-Fabbricato residenziale, via Enrico Fermi 20 - 25040 - ARTOGNE (BS)

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	BS
Comune	ARTOGNE		
Zona			
Indirizzo	Via Enrico Fermi		
Civico	20	Cap	25040
Latitudine	45° 51' 23,5548"	Longitudine	10° 8' 54,7836"

Mappa



Confini

Il fabbricato risulta accessibile dalla via comunale Enrico Fermi, con accesso pedonale e carroia sul lato sud del compendio.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 02-Fabbricato residenziale, via Enrico Fermi 20 - 25040 - ARTOGNE (BS)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Superficie Lorda di Pavimento (SLP) Per Superficie Lorda di Pavimento (SLP) si intende la somma di tutte le superfici coperte, ai vari piani o interpiani, sia fuori terra che in sottosuolo. Non costituiscono SLP, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, le parti sottoelencate, comprensive delle relative murature perimetrali non costituenti separazione da parti incluse nel computo della SLP: 1) i porticati e i pilotis anche se chiusi con vetrate purché di uso comune; 2) le logge, i balconi, le terrazze con pareti estese a non più di 2/3 del loro perimetro e gli spazi non abitabili del sottotetto in cui siano soddisfatte le seguenti condizioni: - imposta della falda a non più di cm 40 dall'ultimo piano di calpestio, misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata; - inclinazione della falda non superiore a 30°; - aperture di dimensioni non superiori a mq 0,40 e superficie complessiva delle aperture non superiore a 1/30 del pavimento. E' comunque concessa un'apertura di mq 0,10 per ogni locale.
----------------------------	--

Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	147,00	0,50	73,50
Superficie balconi	SUB	8,00	0,30	2,40
Superficie uffici	SUF	68,00	0,80	54,40
Totale Superficie (m²)		223,00		130,30
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Sup. sub. 7 - Accessori alla residenza	42,00	S1	0,50	21,00
Sup. sub. 6 - Uffici	68,00	SUF	0,80	54,40
Totale per piano	110,00			75,40

Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Sup. sub. 7 - Residenza	105,00	S1	0,50	52,50
Sup. sub. 7 - Residenza	8,00	SUB	0,30	2,40
Totale per piano	113,00			54,90

CARATTERISTICHE

LOTTO 02-Fabbricato residenziale, via Enrico Fermi 20 - 25040 - ARTOGNE (BS)

Locazionali - Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Pericolosità sismica della zona	PLS	3	1=molto alta 2=alta 3=bassa 4=molto bassa	-

Vincoli

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Vincolo paesaggistico	VPA	1	0=assente 1=presente	-

Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-

Impianti dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Impianto idraulico	IMI	1	0=assente 1=presente	-
Impianto riscaldamento	IMR	2	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo	-

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	147,0	m²	0,50
Superficie balconi	SUB	8,0	m²	0,30
Superficie commerciale	SUP	130,3	m²	1,00

Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di utilizzo*	UTI	1	0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico	-
Ispezionabile	ISP	2	0=non ispezionabile 1=parzial. ispezionabile 2=ispezionabile	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	04/06/2025	giorno/mese/anno	0,010

Descrizione Serramenti esterni

Serramenti in legno doppio vetro.

Descrizione Serramenti interni

Serramenti in legno.

■ **Descrizione Pavimenti**

Pavimenti in piastrelle di ceramica, di periodi differenti.

■ **Descrizione Stato di utilizzo**

Alla data di sopralluogo risulta utilizzata la porzione al piano terra adibita ad uffici; la porzione residenziale al primo piano è in disuso, anche per lo stato di degrado rilevato in alcune porzioni (infiltrazioni di umidità ecc.).

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 02-Fabbricato residenziale, via Enrico Fermi 20 - 25040 - ARTOGNE (BS)

Denominazione

Classificazione	Fabbricato residenziale
Destinazione	Mista

Localizzazione/Ubicazione

Comune	ARTOGNE	Provincia	BS
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Periferica		

Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Usato in scadente stato di
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Unità Immobiliare	Abitazione di tipo civile	Dimensione unità	Media

Tipologia edile

Edificio	Singolo		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	130,30/130,30	100,00
Superficie principale	S1/SUP	147,00/130,30	112,82
Superficie balconi	SUB/SUP	8,00/130,30	6,14
Superficie uffici	SUF/SUP	68,00/130,30	52,19

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00

DOCUMENTI

LOTTO 02-Fabbricato residenziale, via Enrico Fermi 20 - 25040 - ARTOGNE (BS)

■ Elenco Fotografie esterni

N. 1 Vista lato est del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 2 Vista lato est del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 3 Vista lato ovest del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 4 Vista lati ovest e sud del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 5 Dettaglio lato est del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 6 Vista lato nord del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 7 Vista lati sud ed est. del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

■ Elenco Fotografie locali interni

N. 8 Camera p. primo del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 9 Camera p. primo del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 10 Camera p. primo del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 11 Camera p. primo del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 12 Bagno p. primo del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 13 Soggiorno p. primo del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 14 Soggiorno p. primo del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 15 Cucina p. primo del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 16 Cucina p. primo del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 17 Corridoio ingresso p. primo del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 18 Corridoio p. primo del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 19 P5300012 del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 20 Ufficio p. terra del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 21 Archivio p. terra. del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 22 Archivio p. terra del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 23 Ufficio p. terra del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 24 W.c. piano terra del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 25 P5300023 del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 26 W.c. piano terra del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 27 Ripostiglio p. terra del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 28 Ripostiglio p. terra del 03/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

■ **Elenco Planimetrie catastali**

N. 29 Elab. planim. mapp. 2919 del 02/05/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

N. 30 Scheda catast. sub. 6 del 02/05/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

N. 31 Scheda catast. sub. 7 del 02/05/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

■ **Fotografie esterni**

N. 1 - Vista lato est



■ **Fotografie esterni**

N. 2 - Vista lato est



■ **Fotografie esterni**

N. 3 - Vista lato ovest



■ Fotografie esterni

N. 4 - Vista lati ovest e sud



■ Fotografie esterni

N. 5 - Dettaglio lato est



Fotografie esterni

N. 6 - Vista lato nord



Fotografie esterni

N. 7 - Vista lati sud ed est.



Fotografie locali interni

N. 8 - Camera p. primo



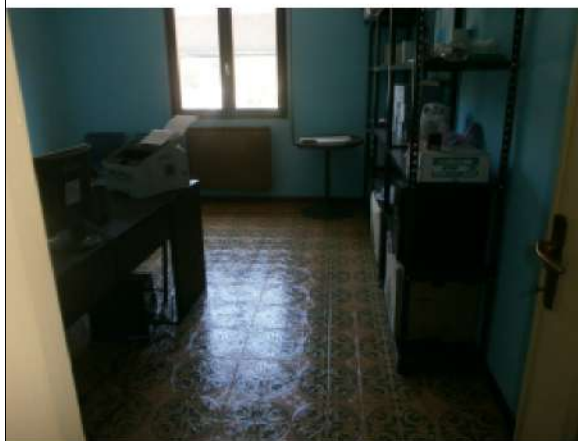
N. 9 - Camera p. primo



N. 10 - Camera p. primo



N. 11 - Camera p. primo



N. 12 - Bagno p. primo



N. 13 - Soggiorno p. primo



N. 14 - Soggiorno p. primo



N. 15 - Cucina p. primo



N. 16 - Cucina p. primo



N. 17 - Corridoio ingresso p. primo



N. 18 - Corridoio p. primo



N. 19 - P5300012



N. 20 - Ufficio p. terra



N. 21 - Archivio p. terra.



N. 22 - Archivio p. terra



N. 23 - Ufficio p. terra



N. 24 - W.c. piano terra



N. 26 - W.c. piano terra



N. 25 - P5300023



N. 27 - Ripostiglio p. terra



N. 28 - Ripostiglio p. terra



■ Planimetrie catastali

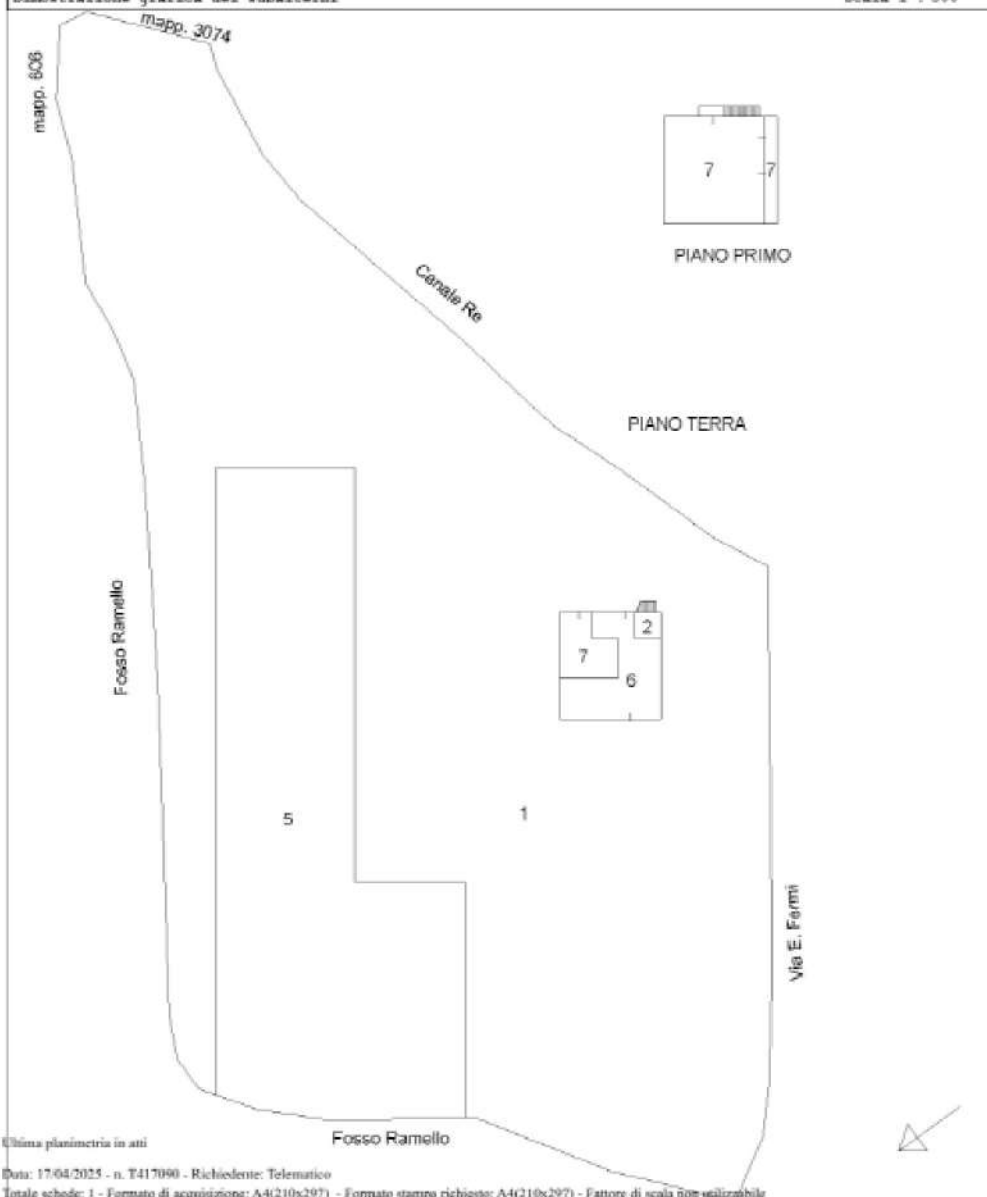
N. 29 - Elab. planim. mapp. 2919

Data: 17/04/2025 - n. T417090 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Moreschi Tiziano
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Brescia	N. 4381

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Comune di Artogne	Protocollo n. BS0060255 del 10/04/2018
Sessione: Foglio: 2 Particella: 2919	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	



Elaborato Planimetria - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/04/2025 - Comune di ARTOGNE(A431) - < Foglio 2 Particella 2919 >

■ Planimetrie catastali

N. 30 - Scheda catast. sub. 6

Data: 02/05/2025 - n. T169323 - Richiedente:

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia	Dichiarazione protocollo n. BS00601234 del 10/04/2018 Planimetria di u.i.u. in Comune di Artogne Via Enrico Fermi civ. 2	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 2 Particella: 2919 Subalterno: 6	Compilata da: Morecchi Tiziano Iscritto all'albo: Geometri Prov. Brescia N. 4381

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
H 2.60

Ultima planimetria in atti

Data: 02/05/2025 - n. T169323 - Richiedente:
 Foglie schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/05/2025 - Comune di ARTOGNE(A31) - < Foglio 2 - Particella 2919 - Subalterno 6 ->
 VIA ENRICO FERMI n. 2 Piano I

■ Planimetrie catastali

N. 31 - Scheda catast. sub. 7

Data: 02/05/2025 - n. T169324 - Richiedente:

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia	Dichiarazione protocollo n. BS0060134 del 10/04/2018 Planimetria di u.i.u. in Comune di Artogne Via Enrico Fermi civ. 2	
	Identificativi Catastali: Sezione: 2 Foglio: 2 Particella: 2919 Subalterno: 7	Compilata da: Morecchi Tiziano Iscritto all'albo: Geometri Prov. Brescia N. 4381

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
H 2.80

PIANO PRIMO
H 2.80

Ultima planimetria in atti

Data: 02/05/2025 - n. T169324 - Richiedente:
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/05/2025 - Comune di ARTOGNE(A31) - < Foglio 2 - Particella 2919 - Subalterno 7 ->
 VIA ENRICO FERMI n. 2 Piano 1-1

CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	ARTOGNE	Provincia di	BS
---------------------------------	---------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di ARTOGNE (A451)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		2	2919	7	A 2 -Abitazioni di tipo civile	4	5,50 vani	482,89	118,00
2		2	2919	6	A10 -Uffici e studi privati	1	3,00 vani	790,18	68,00
Totali								1.273,07	186,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 2 Part. 2919 Sub. 7 (Bene principale) Situazione in atti al 24/04/2025

Piano di accesso: Piano Primo

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 118,00 m²

Superficie condotta: 118,00 m²

Superficie utilizzata: 118,00 m²

Conduzione: Proprietà

Diritti Reali

A Immobiliare S.r.l. CF. 04555700162 in proprietà al 04/06/2025 per 1/1

(2) - Dettagli Particella Fg. 2 Part. 2919 Sub. 6 (Bene principale) Situazione in atti al 24/04/2025

Piano di accesso: Piano Terra

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 68,00 m²

Superficie condotta: 68,00 m²

Superficie utilizzata: 68,00 m²

Conduzione: Proprietà

Diritti Reali

A Immobiliare S.r.l. CF. 04555700162 in proprietà al 04/06/2025 per 1/1

■ Valore Normale Fabbricati - (Provvedimento AdE 2007/120811 del 27 luglio 2007)

N.	Sez.Fg.Part. Sub.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m²)	Piano	Stato conservativo	VN(€/m²)	VN(€)
1	.2.2919.7.	A/2	Abitazioni civili	118,00		Normale	820,75	96.848,50
2	.2.2919.6.	A/10	Uffici	68,00		Normale	915,00	62.220,00
Valore Normale complessivo								159.068,50

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato casa custode dell'immobile, classificato come Fabbricato residenziale sito in ARTOGNE (BS), Via Enrico Fermi, 20, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato casa custode = [Stima Monoparametrica]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 04/06/2025.

DUE DILIGENCE

LOTTO 02 - Fabbricato residenziale, via Enrico Fermi 20 - 25040 - ARTOGNE (BS)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
03/06/2025	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Non conforme	500,00
	Verifica di conformità eseguita sulla documentazione agli atti in Comune di Artogne, salvo ulteriore documentazione non reperita dagli Uffici Comunali ed esibita in sede di richiesta di accesso agli atti. Si rileva l'assenza di una finestra nel locale cucina al primo piano sulla scheda catastale della porzione immobiliare fg. 2, mapp. 2919 sub. 7		
03/06/2025	Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia	Non conforme	1.500,00
	Verifica di conformità eseguita sulla documentazione agli atti in Comune di Artogne, salvo ulteriore documentazione non reperita dagli Uffici Comunali ed esibita in sede di richiesta di accesso agli atti. Si rileva che il piano terra del fabbricato era parzialmente destinato ad uffici fin dalla costruzione originaria mentre un locale era destinato ad autorimessa (poi divenuto ripostiglio) e un altro locale era destinato a magazzino, di seguito cantina (poi divenuto archivio). Tali cambi di destinazione d'uso dei locali, così come riportati nelle schede catastali più recenti (aprile 2018) non risulterebbero autorizzati sul piano edilizio/urbanistico. Si rilevano inoltre varie difformità relative alle aperture esterne sui vari piani (porte, finestre), presenti o meno oppure in posizioni differenti rispetto al progetto originario del 1974. Le difformità riscontrate risulterebbero ammissibili a sanatoria, trattandosi di opere che non incidono sui parametri plani-volumetrici del lotto, pertanto si indicano i presunti costi per il ripristino della conformità.		
03/06/2025	Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità	Conforme	0,00
	Verifica di conformità eseguita sulla documentazione agli atti in Comune di Artogne, salvo ulteriore documentazione non reperita dagli Uffici Comunali ed esibita in sede di richiesta di accesso agli atti. In data 05/12/2012, prot. 7836 è richiesta l'agibilità di entrambi i fabbricati (capannone e abitazione), ottenuta per silenzio-assenso.		
Totale costi ripristino Non conformità			2.000,00

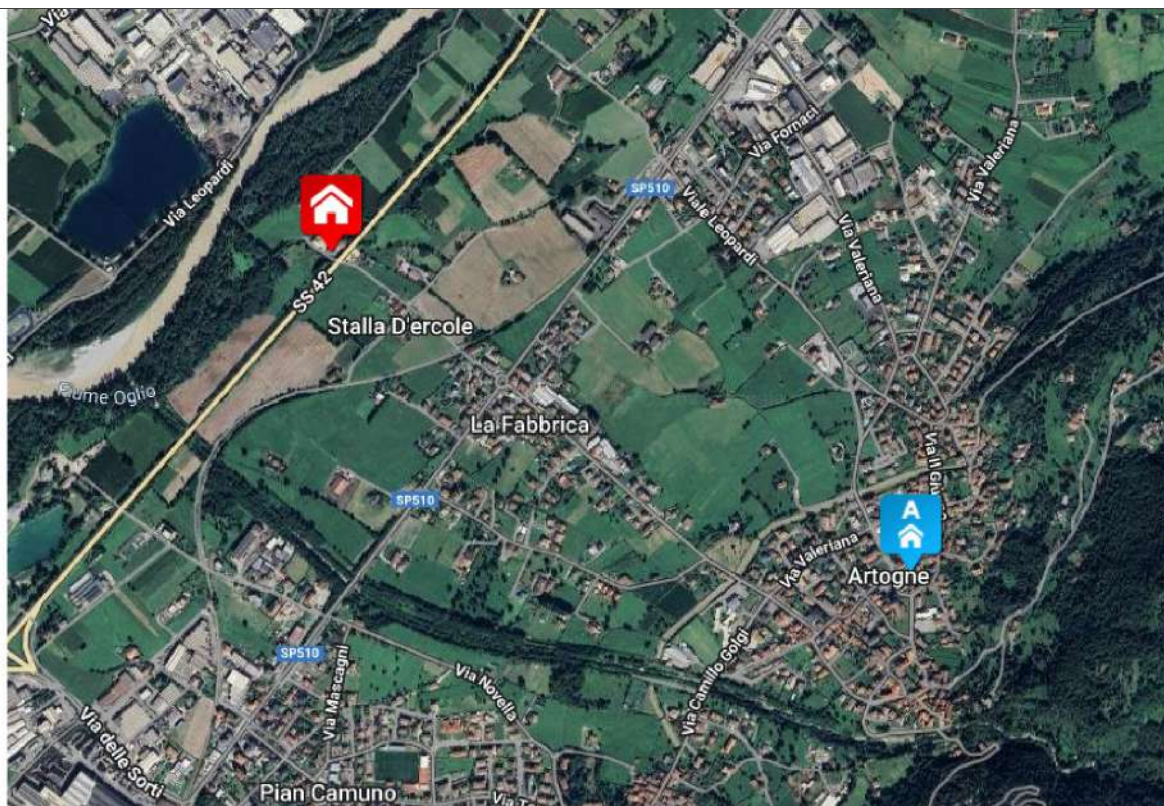
COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ Fabbricato residenziale - Via 4 Novembre , 15 - ARTOGNE (BS) - Comparabile A

Tipo di dato	Offerta in vendita	
Descrizione	Fabbricato residenziale terra-cielo. B1/Centrale/CENTRALE CAPOLUOGO	
Destinazione	Residenziale privata	
Superficie commerciale (SUP)	127,15 m²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Agenzia immobiliare	
Provenienza	Sito internet	
Data	21/08/2024	
Prezzo richiesto	79.200,00 €	
Nota Prezzo	Fabbricato offerto in vendita al prezzo di €. 99.000,00; si applica una riduzione del prezzo del 20%, secondo indicazioni dei Criteri Internazionali di Valutazione (IVS), trattandosi di offerta in vendita.	

Location map comparabili



MONOPARAMETRICA

LOTTO 02 - Fabbricato residenziale, via Enrico Fermi 20 - 25040 - ARTOGNE (BS)

■ Stima Monoparametrica

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m²;

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Fabbricato residenziale, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 46. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A			Subject
Prezzo totale (PRZ) €	79.200,00			-
Data (DAT) giorno/mese/anno	21/08/2024			04/06/2025
Superficie commerciale (SUP) m ²	127,2			130,3

■ Prezzi corretti per data

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$[j(\text{DAT})] = 0,01$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

Comparabile A = $79.200,00 * (-0,01) / 12 = -66,00$ €/mese

da cui il relativo prezzo corretto pari a $79.200,00 + (-66,00 * (-10)) = 79.860,00$ €

■ Prezzi medi

Immobile	Prezzi (€)	Sup. commerciale (m ²)	Prezzo medio (€/m ²)
Comparabile A	79.860,00	127,15	628,08
Prezzo medio calcolato dalla Somma Prezzi/Somma Superfici	79.860,00	127,15	628,08

La Stima Monoparametrica è posta pari al prodotto del prezzo medio (628,08 €/m²) per la superficie commerciale (130,30 m²) dell'immobile oggetto di valutazione.

Tale valore è uguale a 81.838,44 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 02 - Fabbricato residenziale, via Enrico Fermi 20 - 25040 - ARTOGNE (BS)

Valore di mercato casa custode

Valore di mercato casa custode [Stima Monoparametrica]		
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima Monoparametrica	Monoparametrica	81.838,44

In conclusione il Valore di mercato casa custode dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:

85.000,00 €

Diconsi Euro ottantacinquemila

Valore Assicurabile	76.200,00
Valore di Pronto realizzo	71.500,00

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01 - Lotto 1

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Capannone artigianale con pertinenze, via Enrico Fermi 20 - 25040 - ARTOGNE (BS) il Valore di mercato capannone e pertinenze alla data di stima del 04/06/2025 è pari a 420.000,00 € per 1.530,8 m ² pari a 274,37 €/m ² il Valore Assicurabile alla data di stima del 04/06/2025 è pari a 368.000,00 € per 1.530,8 m ² pari a 240,40 €/m ² il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 04/06/2025 è pari a 335.600,00 € per 1.530,8 m ² pari a 219,23 €/m ²	 420.000,00
Totale		420.000,00

Lotto 02 - Lotto 2

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Fabbricato residenziale, via Enrico Fermi 20 - 25040 - ARTOGNE (BS) il Valore di mercato casa custode alla data di stima del 04/06/2025 è pari a 85.000,00 € per 130,3 m ² pari a 652,34 €/m ² il Valore Assicurabile alla data di stima del 04/06/2025 è pari a 76.200,00 € per 130,3 m ² pari a 584,80 €/m ² il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 04/06/2025 è pari a 71.500,00 € per 130,3 m ² pari a 548,73 €/m ²	 85.000,00
Totale		85.000,00

Totale Lotti	505.000,00
---------------------	-------------------

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

01 - Lotto 1

Compendio catastale	Valore (€)
Capannone artigianale sito in Via Enrico Fermi, 20 ARTOGNE (BS)	
Valore di mercato (04/06/2025)	
Fg. 2 Part. 2919 Sub. 5 D 7 -Fabbricati speciali... Rendita 5.267,86 € Superficie di 1.025,00 m² per 409,35 €/m² pari a	419.580,38
Fg. 9 Part. 600 Seminativo RD 0,80 € Superficie di 220,00 m² per 0,52 €/m² pari a	113,78
Fg. 9 Part. 605 Seminativo RD 0,99 € Superficie di 273,00 m² per 0,52 €/m² pari a	140,81
Fg. 9 Part. 606 Bosco ceduo RD 0,15 € Superficie di 150,00 m² per 0,14 €/m² pari a	21,34
Fg. 9 Part. 607 Incolto produttivo RD 0,07 € Superficie di 220,00 m² per 0,05 €/m² pari a	9,96
Fg. 9 Part. 610 Incolto produttivo RD 0,01 € Superficie di 30,00 m² per 0,05 €/m² pari a	1,43
Fg. 9 Part. 3117 Seminativo RD 0,43 € Superficie di 120,00 m² per 0,51 €/m² pari a	61,17
Fg. 9 Part. 4025 Seminativo RD 0,09 € Superficie di 35,00 m² per 0,37 €/m² pari a	12,81
Fg. 9 Part. 5377 Seminativo RD 0,15 € Superficie di 60,00 m² per 0,36 €/m² pari a	21,34
Fg. 9 Part. 5378 Seminativo RD 0,26 € Superficie di 100,00 m² per 0,37 €/m² pari a	36,98
Totale	420.000,00

02 - Lotto 2

Compendio catastale	Valore (€)
Fabbricato residenziale sito in Via Enrico Fermi, 20 ARTOGNE (BS)	
Valore di mercato (04/06/2025)	
Fg. 2 Part. 2919 Sub. 7 A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 482,89 € Superficie di 118,00 m² per 396,19 €/m² pari a	46.750,10
Fg. 2 Part. 2919 Sub. 6 A10 -Uffici e studi privati Rendita 790,18 € Superficie di 68,00 m² per 562,50 €/m² pari a	38.249,90
Totale	85.000,00

RIPARTO PER DIRITTI REALI

01 - Lotto 1

Compendio immobiliare	Valore (€)
-----------------------	------------

Per l'immobile classificato come Capannone artigianale sito in Via Enrico Fermi, 20 ARTOGNE (BS)

il Valore di mercato alla data di stima del 04/06/2025

Proprietario

1 A Immobiliare S.r.l.

Comune di ARTOGNE Fg. 2 Part. 2919 Sub. 5 D 7 -Fabbricati speciali... Rendita 5.267,86 € Quota 1/1 di 419.580,38	419.580,38
Comune di ARTOGNE Fg. 9 Part. 600 Seminativo RD 0,80 € Quota 1/1 di 113,78	113,78
Comune di ARTOGNE Fg. 9 Part. 605 Seminativo RD 0,99 € Quota 1/1 di 140,81	140,81
Comune di ARTOGNE Fg. 9 Part. 606 Bosco ceduo RD 0,15 € Quota 1/1 di 21,34	21,34
Comune di ARTOGNE Fg. 9 Part. 607 Incolto produttivo RD 0,07 € Quota 1/1 di 9,96	9,96
Comune di ARTOGNE Fg. 9 Part. 610 Incolto produttivo RD 0,01 € Quota 1/1 di 1,43	1,43
Comune di ARTOGNE Fg. 9 Part. 3117 Seminativo RD 0,43 € Quota 1/1 di 61,17	61,17
Comune di ARTOGNE Fg. 9 Part. 4025 Seminativo RD 0,09 € Quota 1/1 di 12,81	12,81
Comune di ARTOGNE Fg. 9 Part. 5377 Seminativo RD 0,15 € Quota 1/1 di 21,34	21,34
Comune di ARTOGNE Fg. 9 Part. 5378 Seminativo RD 0,26 € Quota 1/1 di 36,98	36,98
Totale in proprietà A Immobiliare S.r.l.	420.000,00

Totale 01 - Lotto 1	420.000,00
----------------------------	-------------------

02 - Lotto 2

Compendio immobiliare	Valore (€)
-----------------------	------------

Per l'immobile classificato come Fabbricato residenziale sito in Via Enrico Fermi, 20 ARTOGNE (BS)

il Valore di mercato alla data di stima del 04/06/2025

Proprietario

1 A Immobiliare S.r.l.

Comune di ARTOGNE Fg. 2 Part. 2919 Sub. 7 A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 482,89 € Quota 1/1 di 46.750,10	46.750,10
Comune di ARTOGNE Fg. 2 Part. 2919 Sub. 6 A10 -Uffici e studi privati Rendita 790,18 € Quota 1/1 di 38.249,90	38.249,90
Totale in proprietà A Immobiliare S.r.l.	85.000,00

Arch. Giuliano Rossini
Via S. Bernardino n° 1 - 25040 Malonno (BS)
Tel. e fax: 0364/65224
E-mail: giulianorossini@libero.it

Totale 02 - Lotto 2	85.000,00
----------------------------	------------------

RIPARTO PER ANAGRAFICHE

Num	Denominazione	Valore
1	A Immobiliare S.r.l.	505.000,00
Totale		505.000,00

CONCLUSIONI
Perizia di stima
Es.Im. 474-2024

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore in data 30/05/2025 ed in secondo accesso ha personalmente ispezionato la proprietà, unitamente al Custode Giudiziario incaricato. Il primo accesso, previsto per il giorno 09/05/2025 non era stato possibile per assenza dell'esecutato.
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Il Cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, alle Linee Guida per la valutazione degli immobili sia in ambito creditizio sia in ambito giudiziario e sviluppato mediante l'uso del software STIMATRIX® www.stimatrix.it.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.

Arch. Giuliano Rossini
Via S. Bernardino n° 1 - 25040 Malonno (BS)
Tel. e fax: 0364/65224
E-mail: giulianorossini@libero.it

FIRME

Giuliano Rossini

Laurea in Architettura conseguita presso il Politecnico di Milano, Facoltà di Architettura in data 29 marzo 1994.

Abilitazione professionale ottenuta a seguito superamento Esame di Stato presso Facoltà di Architettura di Milano in data 26 aprile 1995.

Iscrizione all'Ordine Architetti della Provincia di Brescia in data 27 settembre 1995 al n.ro 1.460.

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale Ordinario di Brescia per la redazione di perizie di stima immobiliari (iscrizione al n° 494/03, cat. II Industriale dal settembre 2003).

Consulente tecnico della Banca di Credito Cooperativo Camuna e poi di Cassapadana-BS per la redazione di perizie estimative immobiliari.

Valutatore immobiliare qualificato e certificato ai sensi norma UNI 11558:2014 livello "base", dal 25.07.2017.



Indice

Perizia di stima Es.Im. 474-2024

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	3
Premessa	3
Mandato e assunzioni preliminari	4
Soggetti	5
Fasi e operazioni peritali	6
Criteri e procedimenti	7
Lotti	9

Lotto 1

Capannone artigianale con pertinenze, via Enrico Fermi 20 - 25040 - ARTOGNE (BS)

Scheda immobile	10
Geografia	11
Consistenze superficiali	12
Caratteristiche	13
Segmento di mercato	17
Documenti	18
Consistenza catastale	38
Valutazione	41
Due diligence	41
Comparabili	42
Monoparametrica	44
Risultati della valutazione	45

Lotto 2

Fabbricato residenziale, via Enrico Fermi 20 - 25040 - ARTOGNE (BS)

Scheda immobile	46
Geografia	47
Consistenze superficiali	48
Caratteristiche	49
Segmento di mercato	51
Documenti	52
Consistenza catastale	66
Valutazione	67
Due diligence	67
Comparabili	68
Monoparametrica	70
Risultati della valutazione	71

Quadro riassuntivo	71
--------------------	----

Arch. Giuliano Rossini
Via S. Bernardino n° 1 - 25040 Malonno (BS)
Tel. e fax: 0364/65224
E-mail: giulianorossini@libero.it

Conclusioni Perizia di stima Es.Im. 474-2024	75
Firme	76
