

# Comune di VIONE - Provincia di Brescia

## INDIVIDUAZIONE PORZIONI DI STRADA COMUNALE DI PIAZZA VITTORIA A VIONE OGGETTO DI SDEMANIALIZZAZIONE ED ALIENAZIONE



# RELAZIONE DI STIMA PER VENDITA TERRENI

OGGETTO:

## **Reliquati stradali ubicati nel Comune di Vione (BS)**

distinti con porzioni di strada comunale di Piazza Vittoria  
al Fg. 25 N.C.T.R. di Vione (BS)

### **1. PREMESSA**

L'Amministrazione del Comune di Vione, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 31/07/2024, ha approvato il primo aggiornamento del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per l'anno 2024, nel quale ha stabilito l'alienazione di terreni, facenti parte del patrimonio, in quanto non ritenuti strategici per l'attività dell'Ente. Tra gli immobili oggetto di valorizzazione tramite alienazione sono ricompresi anche due porzioni della strada comunale di Piazza Vittoria censiti al catasto terreni del Comune di Vione Fg. 25.

Pertanto l'Amministrazione ha dato incarico al sottoscritto Ing. Testini Mauro, Responsabile del Servizio Tecnico e Manutentivo, di redigere la presente stima del valore di mercato, al fine di procedere all'alienazione.

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto, dopo aver esaminato la documentazione rinvenuta, effettuati i sopralluoghi necessari per acquisire una approfondita conoscenza dei beni oggetto di stima, acquisita la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare locale, lo scrivente ha maturato il giudizio di stima che viene esposto ed argomentato nella presente relazione.

### **2. RELAZIONE TECNICA**

#### **Riferimenti catastali**

Gli appezzamenti in esame risultano essere due porzioni (reliquati stradali), aventi una superficie complessiva pari a circa 15 mq, del demanio stradale di Piazza Vittoria, iscritta al Catasto Terreni del Comune di Vione. Le aree non risultano più utilizzate quale sede stradale in quanto, de facto, costituiscono delle superfici di pertinenza degli adiacenti fabbricati Fg. 25 mappali n. 140 e 141.

Dati identificativi:

Fg. 25 mappale STRADE

Intestatari:

COMUNE DI VIONE - demanio stradale

Il bene costituisce demanio stradale di proprietà del Comune di Vione dall'impianto meccanografico al catasto avvenuto in data 01/01/1974.

### **Ubicazione**

I reliquati stradali sono siti nel capoluogo Vione, sul versante orografico destro del territorio comunale, a sud-ovest di Piazza Vittoria, e confinano:

- a nord e ovest con il demanio stradale di Piazza Vittoria;
- a sud e est con i fabbricati di proprietà privata Fg. 25 mappali n. 140, 141 e 142.

Le aree risultano direttamente accessibili dall'adiacente Piazza Vittoria.

### **Provenienza**

Il bene costituisce demanio stradale di proprietà del Comune di Vione per giusti e legittimi titoli antecedenti al 1 gennaio 1963.

### **Descrizione del bene e stato di conservazione**

#### Riferimenti di tipo geologico:

Dal punto di vista geologico la zona è caratterizzata dalla presenza di depositi detritico - colluviali.

#### Riferimenti di tipo orografico:

Le porzioni di terreno in questione presentano le caratteristiche orografiche tipiche del versante destro dell'Alta Valle Camonica con forma simil rettangolare, pendenza media in direzione sud-nord pari al 8% e con quota media altimetrica pari a 1.245 m s.l.m.

Le aree risultano essere ubicate tra il demanio stradale di Piazza Vittoria (a nord e a ovest) ed i fabbricati del centro storico di Vione Fg. 25 mappali n. 140, 141 e 142 (a sud e a est) delle quali costituiscono, de facto, superfici di pertinenza dei primi due.

Infatti, come si evince dalla documentazione fotografica, l'area ubicata a nord risulta occupata da un'antica scala in muratura di pietra locale che consente l'accesso al piano primo dell'edificio mappale n. 141; l'area a sud risulta invece pavimentata in acciottolato a secco di antica fattura e permette l'accesso al piano terra dell'edificio mappale n. 141 e l'accesso al piano primo del fabbricato mappale n. 140.

#### Riferimenti di tipo agro-colturali:

Le aree costituiscono pertinenza di fabbricati ubicati in ambito urbano e, pertanto, non vengono utilizzate a fini agricoli e colturali. Le aree risultano direttamente accessibili per mezzo della viabilità urbana.

#### Riferimenti di tipo urbanistico:

Sotto il profilo urbanistico, come rilevato dal Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune di Vione, gli appezzamenti risultano

classificati parte in zona "A - TESSUTO URBANO DI INTERESSE STORICO E ARCHITETTONICO: CENTRI STORICI E NUCLEI D'ANTICA FORMAZIONE" e parte in "VIABILITA' ESISTENTE" del Piano delle Regole, mentre nel Documento di Piano non risultano interessati da alcun Ambito di Trasformazione.

Le porzioni di terreno ricadono in classe di fattibilità 2 (v) ed in zona di pericolosità sismica locale Z4c dello Studio Geologico recepito nel P.G.T.

Le aree in oggetto non ricadono nei soprassuoli percorsi dal fuoco di cui all'art. 10, comma 1, della Legge n. 353/2000.

#### Stato locativo:

A seguito di specifica ricerca effettuata presso gli uffici comunali le porzioni di terreno oggetto di stima non risultano attualmente interessate da contratti di affitto.

#### Corrispondenza della documentazione reperita con lo stato dei luoghi:

Per quanto è stato possibile constatare, la mappa catastale corrisponde alla documentazione reperita e a quella rilevata.

### **3. STIMA DEL VALORE**

#### **Stima del più probabile valore di mercato**

La stima del valore di mercato dovrebbe essere effettuata, ove possibile, secondo il metodo tradizionale, ovvero come media tra la stima ottenuta mediante metodo analitico e quella definita con il cosiddetto metodo sintetico o comparativo.

In considerazione che le porzioni di terreno in oggetto per conformazione, estensione ed ubicazione hanno scarsa rilevanza commerciale, la verifica della stima si riconduce alla ricerca del valore di mercato con il metodo sintetico o comparativo.

Il metodo sintetico si basa sull'analogia di prezzo con altri immobili di analoghe caratteristiche.

Esso è dato da:

$$V_s = P_u \times S_c$$

dove  $P_u$  è il prezzo unitario e  $S_c$  è la superficie commerciale dei terreni.

Da una ricerca effettuata presso gli uffici comunali sono state rinvenute copie di rogiti notarili riguardanti reliquati stradali aventi natura simile alle porzioni di immobile oggetto di stima.

Da tale ricerca si sono rilevati prezzi unitari di vendita variabili da un minimo di 62,50 €/mq ad un massimo di 70,00 €/mq.

In considerazione delle seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle porzioni di terreno che comportano un incremento del valore:

- accessibilità diretta dall'adiacente demanio stradale di Piazza Vittoria;
- ubicazione in zona "A - Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: centri storici e nuclei d'antica formazione" del vigente Piano di Governo del Territorio;

si ritiene di poter stabilire un valore unitario pari al maggiore dei prezzi di mercato rilevati, equivalente a 70,00 €/mq.

Il valore complessivo stimato degli immobili è pertanto così calcolato:

$$Vs = 70,00 \text{ €/mq} \times 15 \text{ mq} = \text{€ } 1.050,00$$

**arrotondato ad € 1.100,00**

Visto quanto sopra esposto, il sottoscritto stima il più probabile valore di mercato per gli immobili in perizia in complessivi € 1.100,00 (diconsi euro millecento/00).

Tale valore ha come riferimento i beni oggetto di stima nello stato di fatto o di diritto in cui si trovano.

Vione, 28 agosto 2024



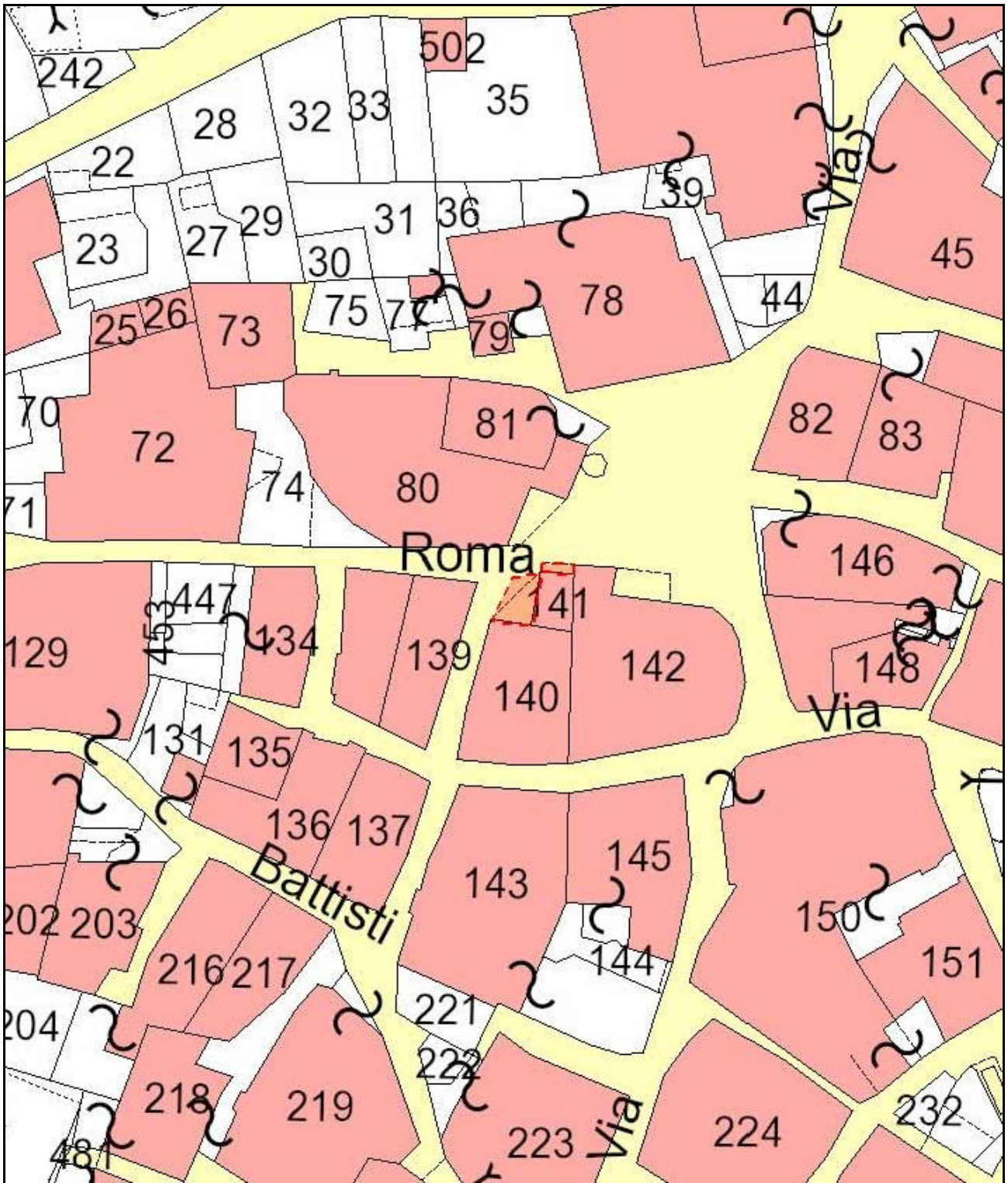
**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
TECNICO E MANUTENTIVO**

*Ing. Testini Mauro*

**Allegati:**

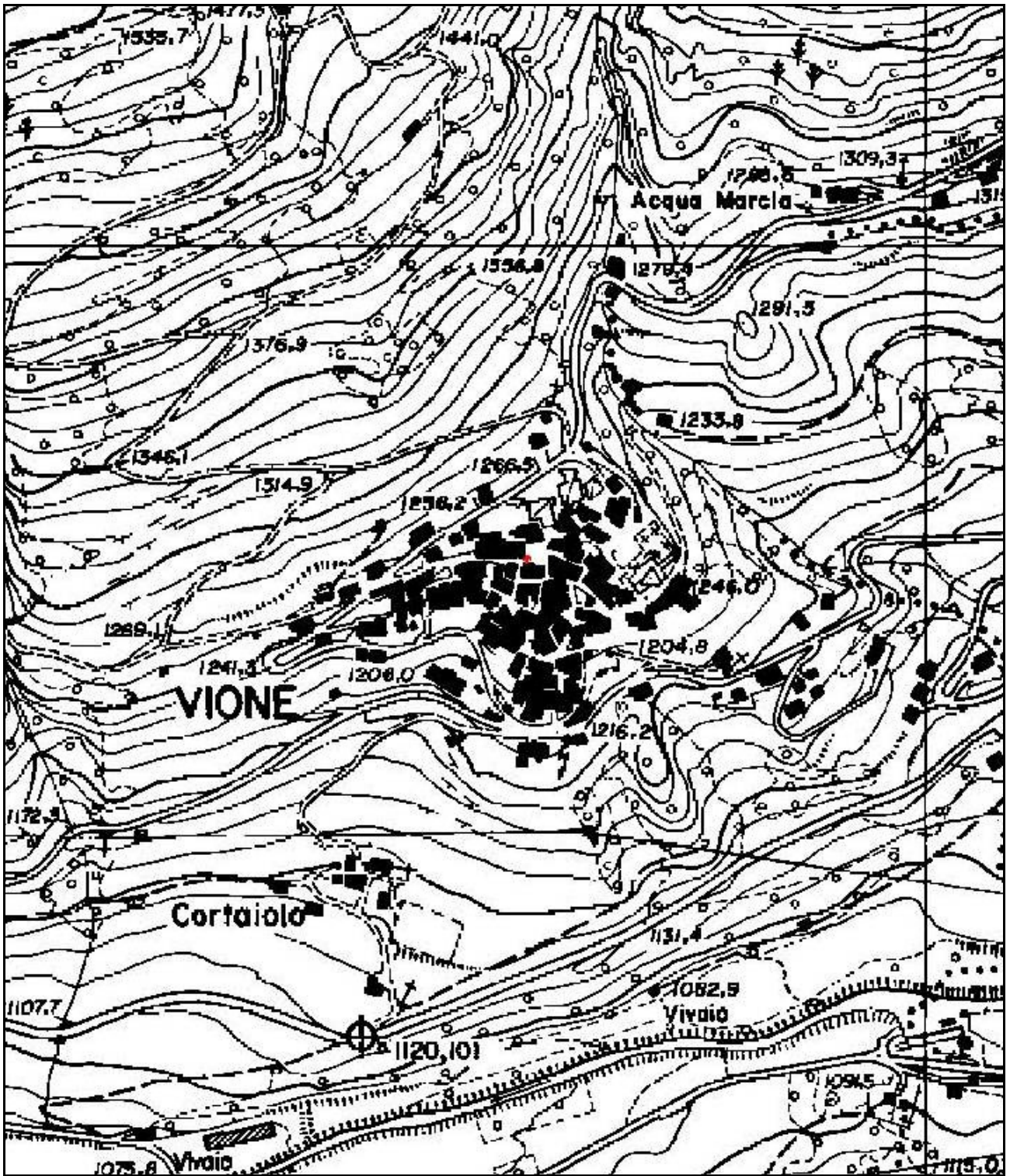
- 1) Estratto mappa catastale con individuazione delle porzioni di immobile oggetto di stima - scala 1:500
- 2) Estratto C.T.R. - scala 1:5000
- 3) Estratto Database Topografico - scala 1:1000
- 4) Estratto P.G.T. - scala 1:1000
- 5) Fotografia aerea
- 6) Documentazione fotografica

**ALLEGATO 1 - ESTRATTO MAPPA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE  
DELLE PORZIONI DI IMMOBILE OGGETTO DI STIMA**





ALLEGATO 2 - ESTRATTO C.T.R.



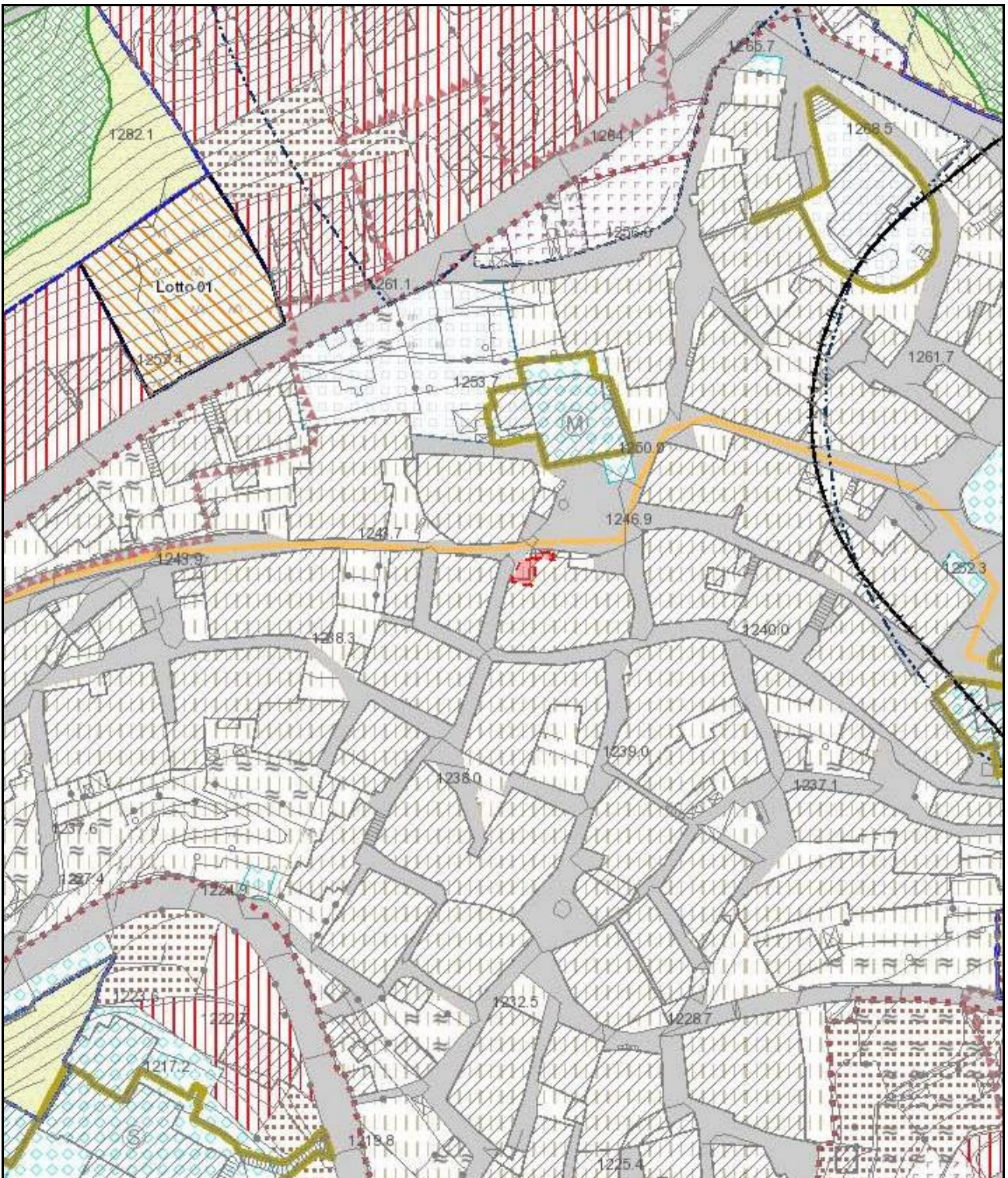


### ALLEGATO 3 - ESTRATTO DATABASE TOPOGRAFICO





**ALLEGATO 4 - ESTRATTO P.G.T.**





ALLEGATO 5 - FOTOGRAFIA AEREA





**ALLEGATO 6 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



*Vista da lato ovest*



*Vista da lato nord*