

RELAZIONE DI STIMA PER VENDITA IMMOBILE

OGGETTO:

Autorimessa ubicata nel Comune di Vione (BS)

sita in Via Dottor Italo Tognali n. 8 e distinta al NCT di Vione (BS) con il mappale 483 subalterno 1 del Fg. 25

1. PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Vione ha stabilito, nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'anno 2026 redatto in data 19/02/2026, l'alienazione di immobili facenti parte del patrimonio, in quanto non ritenuti strategici per l'attività dell'Ente.

Tra gli immobili oggetto di valorizzazione tramite alienazione è ricompresa anche l'autorimessa sita in Via Dottor Italo Tognali n. 8 e censita al catasto fabbricati del Comune di Vione con il mappale 483 subalterno 1 del 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 del bene 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

Immobile iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Vione

Dati identificativi:

Sez. Urb. NCT Foglio 25 Particella 483 Subalterno 1

Dati di classamento:

Categoria: C/6

Classe: 2

Consistenza: 39 mq

Rendita: Euro 96,68

Intestatari e provenienza:

COMUNE DI VIONE - proprietà per 1/1

Il bene risulta di proprietà del Comune di Vione in forza dei seguenti atti:

- 1) permuta immobiliare a rogito del Segretario Comunale Rep. n. 834 in data 12/10/2012, registrato a Breno (BS) il 26/10/2012 al n. 93 Serie 1V e trascritto a Breno (BS) il 26/10/2012 ai nn. 6524/5157;
- 2) successivo atto di identificazione catastale a rogito del Segretario Comunale Rep. n. 843 in data 18/05/2013, registrato a Breno (BS) il 04/06/2013 al n. 82 Serie 1 e trascritto a Breno (BS) il 14/06/2013 ai nn. 2719/3450.

Ubicazione

L'autorimessa è ubicata al piano secondo interrato del fabbricato abitativo sito in Via Dottor Italo Tognali n. 8; tale piano, interamente destinato ad autorimesse, è dotato di corsello comune e relativa rampa di accesso esclusivo e diretto da Via Dottor Italo Tognali (strada principale dell'abitato di Vione).

L'unità immobiliare confina:

- a nord-est e sud-est con il corsello comune e relativa rampa di accesso (subalterno 16);
- e sud-ovest con il terreno mappale 496 Fg. 25 di proprietà comunale (occupato dalla sede stradale di Via Dottor Italo Tognali);
- a nord-ovest con altra autorimessa di proprietà privata (subalterno 2).

Descrizione del bene e stato di conservazione

Le strutture portanti del piano (murature, solaio, pilastri e setti) sono realizzati in cemento armato, le divisorie non portanti sono costituite da murature in blocchi di calcestruzzo (non intonacate) e la pavimentazione risulta in battuto di cemento.

L'autorimessa presenta le seguenti caratteristiche:

- forma rettangolare;
- superficie netta pari a 39,53 mq
- altezza interna pari a 2,40 ml, ad eccezione della porzione a sud-est che decresce fino a 1,90 ml;
- presenza di due distinti accessi per gli automezzi, entrambi dotati di basculante in acciaio.

Non risultano installati né impianto elettrico né impianto idrico.

Lo stato di conservazione dell'immobile è buono; si segnala che le due basculanti presentano problemi di chiusura e che le medesime sono dotate di sistema di apertura/chiusura automatizzato (non funzionante per l'assenza dell'impianto elettrico).

Riferimenti di tipo urbanistico:

Sotto il profilo urbanistico, come rilevato dal Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune di Vione, l'immobile risulta classificato in zona "A - TESSUTO URBANO DI INTERESSE STORICO E ARCHITETTONICO: CENTRI STORICI E NUCLEI D'ANTICA FORMAZIONE".

L'autorimessa ricade inoltre in classe di fattibilità 2 (v) dello Studio Geologico recepito nel P.G.T.

Vincoli

Dalle indagini eseguite il bene non risulta sottoposto a tutela di tipo culturale o paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, né a vincoli di carattere ambientale o idrogeologico.

Conformità edilizia e urbanistica

L'autorimessa è stata realizzata in forza di Permesso di Costruire n. 1/2011 rilasciato dal Comune di Vione in data 12/01/2011; il relativo Certificato di agibilità è stato conseguito in data 13/08/2013 (Certificato n. 9/2013 emesso dal Comune di Vione - prot. 2167).

Il Certificato di collaudo statico delle strutture in cemento armato è stato redatto il 13/02/2013 e depositato in data 06/03/2013 al prot. comunale n. 709 (N. POS. 11/12).

La Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio, relativa all'intero piano autorimesse, è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Brescia in data 07/02/2013 al prot. 2292.

A seguito del riscontro di alcune difformità planimetriche rispetto alla situazione autorizzata si è proceduto alla regolarizzazione dell'immobile mediante:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria presentata in data 21/11/2025 al prot. comunale n. 6904;
- rettifica DOCFA depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio in data 04/02/2026 al prot. n. 38783.1/2026;
- Segnalazione Certificata per l'Agibilità presentata in data 06/02/2026 al prot. comunale n. 435.

Alla luce di quanto sopra si rileva la conformità edilizia e urbanistica del bene in oggetto.

Stato locativo:

A seguito di specifica ricerca effettuata presso gli uffici comunali l'immobile non risulta attualmente oggetto di contratti di affitto.

Corrispondenza della documentazione reperita con lo stato dei luoghi:

Per quanto è stato possibile constatare, la scheda catastale corrisponde alla documentazione reperita ed allo stato dei luoghi rilevato.

3. STIMA DEL VALORE

Stima del più probabile valore di mercato

Il criterio estimativo adottato è quello del valore di mercato, ovvero del valore che si realizza, con maggiore probabilità, da una libera compravendita. Rappresenta l'equivalenza tra l'utilità del bene e quello di una quantità di moneta ed è funzione delle curve di domanda ed offerta.

Secondo l'International Valuation Standard rappresenta: *"la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione"*.

La stima del valore di mercato può essere fatta sulla base di diverse metodologie estimative, la scelta delle quali dipende dal perito in funzione delle caratteristiche del mercato e del bene in esame. I vari metodi estimativi possono essere di tipo diretto (in presenza di un mercato che fornisce un adeguato campione di immobili "comparabili"), quale il metodo del confronto di mercato, oppure di tipo indiretto-analitico, nel caso non si abbia a disposizione un sufficiente campione di prezzi noti, come ad esempio il metodo dei costi o il metodo finanziario.

Nel caso specifico in esame lo scrivente ritiene che la metodologia estimativa maggiormente idonea sia quella sintetico-comparativa (confronto di mercato), in considerazione della presenza di un mercato attivo.

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

Esso è dato da:

$$Vs = Pu \times Sc$$

dove Pu è il prezzo unitario e Sc è la superficie commerciale dell'immobile.

Da una specifica ricerca effettuata sono state rinvenute copie di rogiti notarili riguardanti autorimesse aventi natura simile a quella oggetto di

stima; da tale ricerca si sono rilevati prezzi unitari di vendita variabili da un minimo di 1.250,00 €/mq ad un massimo di 1.750,00 €/mq.

In considerazione delle seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile che comportano un incremento del valore:

- ubicazione in zona centrale ed accesso diretto da Via Dottor Italo Tognali;

e delle seguenti caratteristiche che ne comportano invece un decremento:

- assenza di impianti;
- basculanti che presentano problemi di chiusura;

si ritiene di poter stabilire un valore unitario pari a 1.450,00 €/mq.

Il valore complessivo stimato del bene è pertanto così calcolato:

$$Vs = 1.450,00 \text{ €/mq} \times 40 \text{ mq} = \text{€ } 58.000,00$$

Visto quanto sopra esposto, il sottoscritto stima il più probabile valore di mercato per l'immobile in perizia in € 58.000,00 (diconsi euro cinquantottomila/00).

Tale valore ha come riferimento il bene oggetto di stima nello stato di fatto o di diritto in cui si trova.

Vione, 21 febbraio 2026



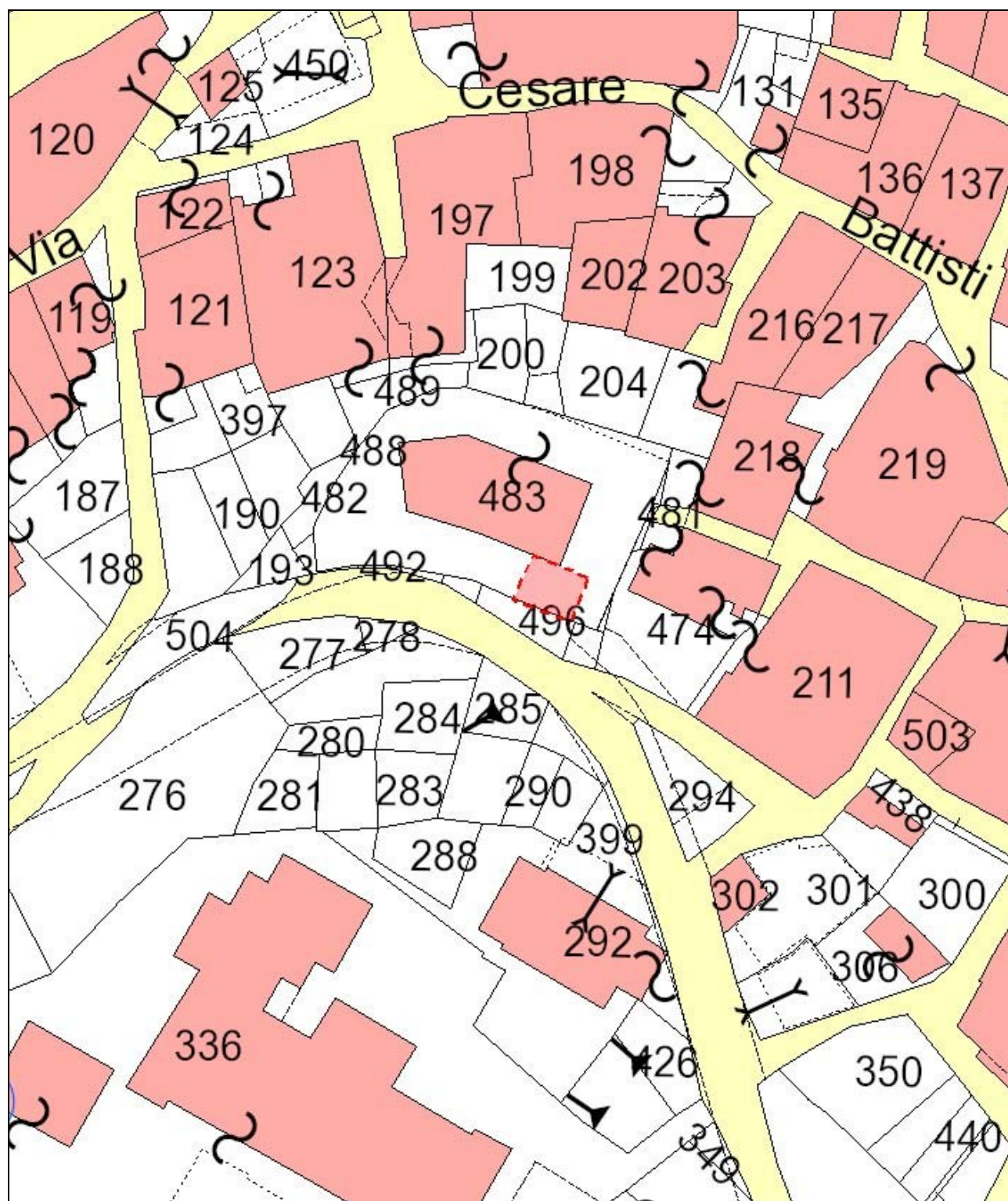
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
TECNICO E MANUTENTIVO

Ing. Testini Mauro

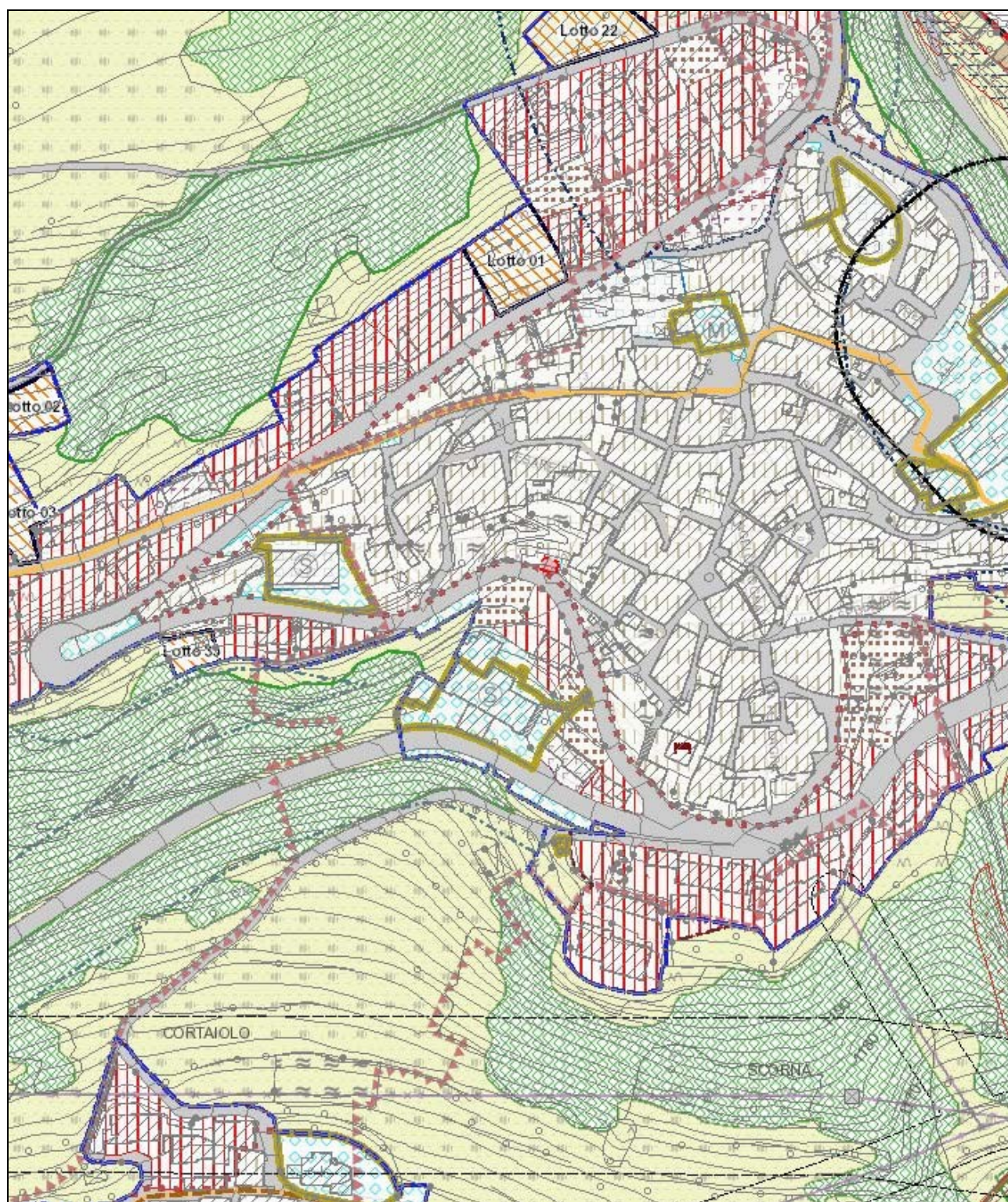
Allegati:

- 1) Estratto mappa catastale
- 2) Estratto P.G.T. - scala 1:2000
- 3) Planimetria - scala 1:100
- 4) Scheda catastale
- 5) Visura catastale
- 6) Documentazione fotografica

ALLEGATO 1 - ESTRATTO MAPPA CATASTALE

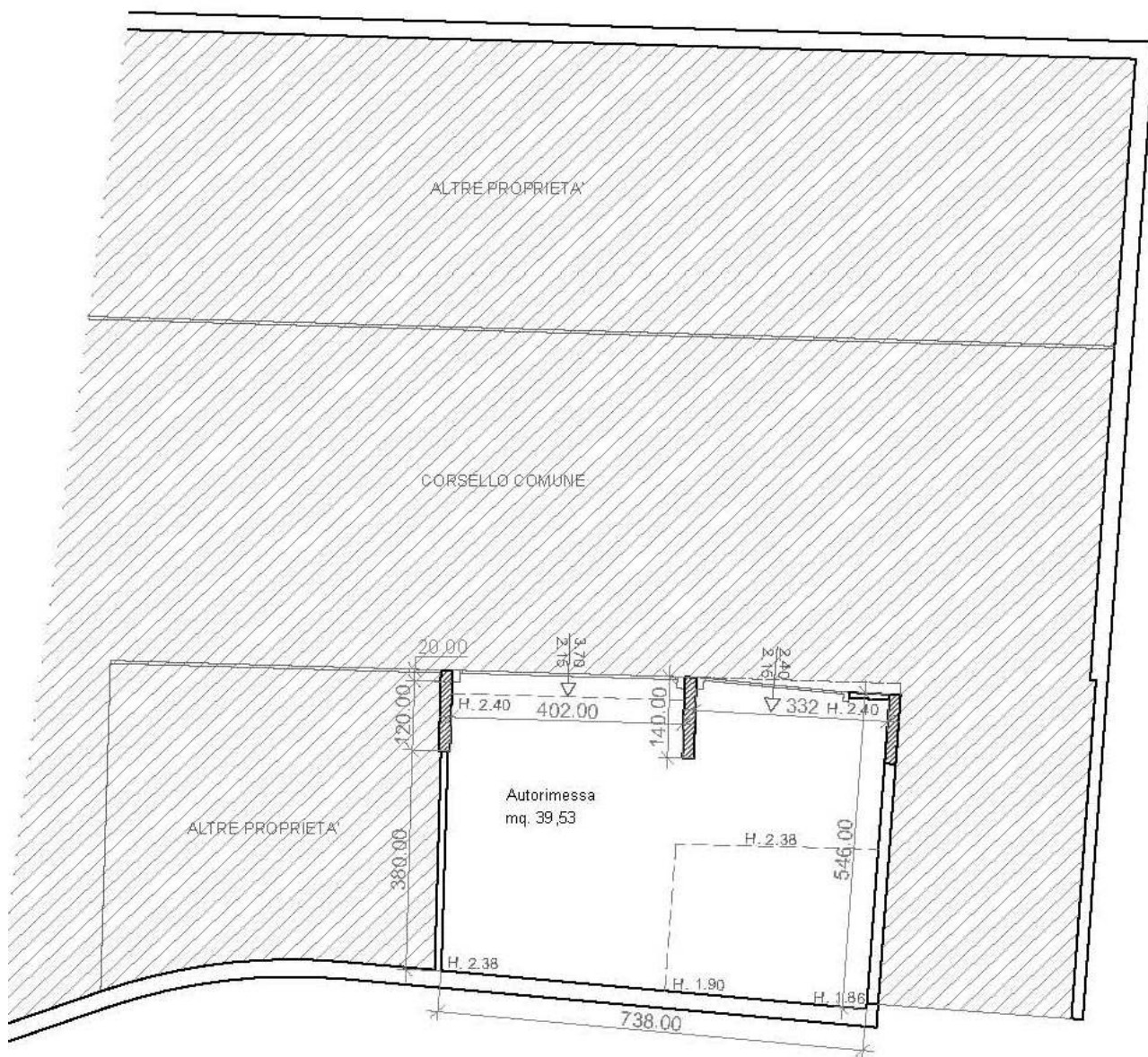


ALLEGATO 2 - ESTRATTO P.G.T.

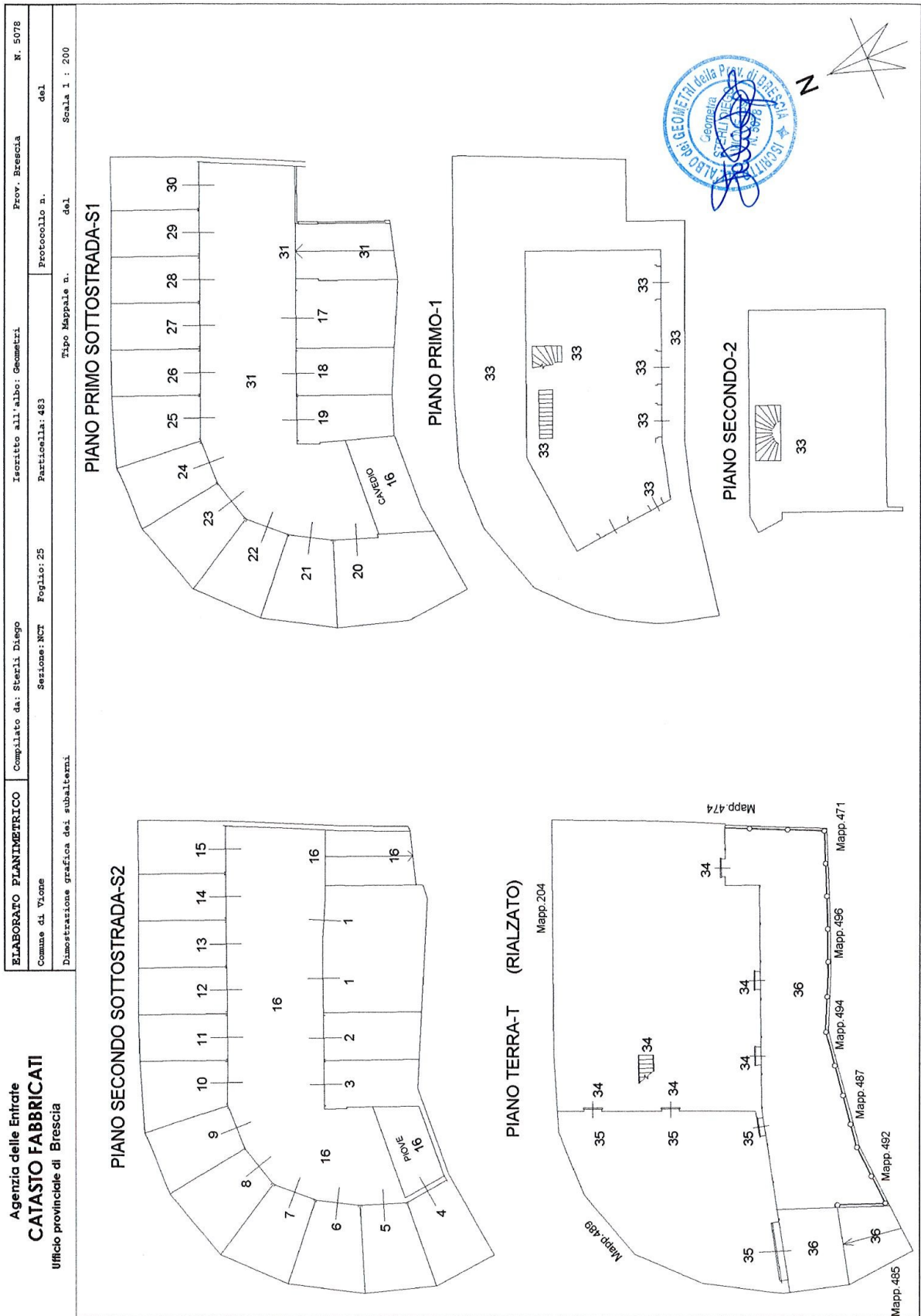


ALLEGATO 3 - PLANIMETRIA

PIANO SECONDO INTERRATO (scala 1:100)
LIVELLO 0 AUTORIZIMESSA



ALLEGATO 4 - SCHEDA CATASTALE

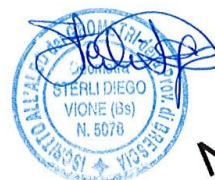
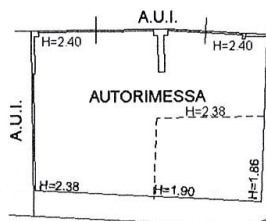


Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Planimetria
scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. del	
Comune di Vione	
Via Dottor Italo Tognali civ. 8	
Identificativi Catastali: Sezione: NCT Foglio: 25 Particella: 483 Subalterno: 1	Compilata da: Sterli Diego Iscritto all'albo: Geometri Prov. Brescia N. 5078

PIANO SECONDO SOTTOSTRADA-S2



ALLEGATO 5 - VISURA CATASTALE



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/02/2026
Ora: 12:43:00
Numero Pratica: T218121/2026
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati **Visura attuale per immobile** Situazione degli atti informatizzati al 20/02/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/02/2026

Dati identificativi: Comune di **VIONE (M065) (BS)**

Sez. Urb. **NCT** Foglio **25** Particella **483** Subalterno
1

Classamento:

Rendita: **Euro 96,66**

Categoria **C/6⁰¹**, Classe **2**, Consistenza **39 m²**

Indirizzo: VIA DOTTOR ITALO TOGNALI n. 8 Piano S2

Dati di superficie: Totale: **46 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 04/02/2026 Pratica n. BS0038783 in atti dal 05/02/2026
Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.481575.04/02/2026 RETTIFICA DOCFA
PROT.N. 39269/2013 (n. 38783.1/2026)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di **VIONE (M065) (BS)**

Sez. Urb. **NCT** Foglio **25** Particella **483** Subalterno
1

COSTITUZIONE del 20/02/2013 Pratica n. BS0039269
in atti dal 20/02/2013 COSTITUZIONE (n. 669.1/2013)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **VIONE (M065) (BS)**

Foglio **25** Particella **483**

> **Indirizzo**

VIA DOTTOR ITALO TOGNALI n. 8 Piano S2

VARIAZIONE del 04/02/2026 Pratica n. BS0038783 in
atti dal 05/02/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-
ST1.REGISTRO UFFICIALE.481575.04/02/2026 RETTIFICA
DOCFA PROT.N. 39269/2013 (n. 38783.1/2026)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 90,68**
Categoria **C/6^a**, Classe **2**, Consistenza **39 m²**

VARIAZIONE del 04/02/2020 Pratica n. BS0038783 in atti dal 05/02/2020 Protocollo NSD n. ENTRATE, AGEV-ST1, REGISTRO UFFICIALE, 481575.04/02/2020 RETTIFICA DOCFA PROT.N. 39269/2013 (n. 38783.1/2020)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **48 m²**

VARIAZIONE del 04/02/2020 Pratica n. BS0038783 in atti dal 05/02/2020 Protocollo NSD n. ENTRATE, AGEV-ST1, REGISTRO UFFICIALE, 481575.04/02/2020 RETTIFICA DOCFA PROT.N. 39269/2013 (n. 38783.1/2020)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 04/02/2020, prot. n. BS0038783

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI VIONE (CF 00837510171)**

sede in VIONE (BS)

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 18/05/2013 Pubblico ufficiale MERICO CARLO Sede VIONE (BS) Repertorio n. 843 - ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE Trascrizione n. 2719.1/2013 Reparto PI di BRENO in atti dal 14/06/2013

Visura telematica

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

ALLEGATO 6 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

