



Comune di Savio dell'Adamello

Provincia di Brescia

Prot. n° 0004142/2026
Savio dell'Adamello 15.07.2026

Spett.le Amministrazione del Comune di
Savio dell'Adamello
c/o sede Municipale

e, p.c. Segretario comunale

OGGETTO: Proposta di vendita di n° 1 box interrato facente parte del complesso denominato “box Casa Cantù” sottostanti la piazza Alpini e prospicienti Piazza S. Antonio e Via Dante – Identificato al mappale n° 298 del foglio n°NCT/20 sub. n°19, al piano primo sottostrada.

A seguito della manifestata volontà dell'Amministrazione comunale (Delibera di Consiglio Comunale n° 28 del 29.12.2025 – Approvazione Documento Unico di programmazione Semplificato (DUPS) – periodo 2026/2028 (art. 170, comma 1, del D.Lgs. n° 267/2000) di dar corso alla vendita del box interrato facente del complesso denominato “Casa Cantù” sito al di sotto della piazza Alpini e prospicienti Piazza S. Antonio e Via Dante realizzati dall'Amministrazione comunale di Savio dell'Adamello con progetto esecutivo approvato con delibera di G.C. n°69 in data 03.11.2006.

Pertanto, si premette quanto di seguito:

- i beni in questione sono costituiti da **n° 1 box** – come da estratto planimetrico allegato. Lo stesso è stato realizzato con un progetto comunale approvato con deliberazione di G.C. n°69 in data 03.11.2006. Il box oggetto di vendita è identificato catastalmente al **foglio NCT/20 mappale 298 subalterno 19**. Il plateatico superiore agli stessi (Piazza Alpini) NON è incluso nella vendita e resterà di proprietà esclusiva comunale e regolamentato secondo le disposizioni normative vigenti di Codice Civile;
- la rispettiva consistenza è la seguente:
 - 1) **box n°1** con superficie netta di 15,75 mq e superficie catastale di 18,00 mq, altezza interna 2,60 mt – mappale n° 298, sub. 19 del foglio n° NCT/20;

Dati catastali:

Sezione Urbana	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
NCT	20	298	19	C/6	10	16 mq	18 mq	€ 34,71

Via San Marco 19 25040 Savio dell'Adamello BS
Tel. 0364634131 Fax 0364634669

www.comune.savio-delladamello.bs.it E.mail info@comune.savio-delladamello.bs.it

C.F. 00951760172 P.Iva 00590990982



Comune di Savio dell'Adamello

Provincia di Brescia

Fa parte dell'immobile anche i subalterni n°1 - 28 come BCNC.

- Il box in questione si trova in adiacenza alla strada comunale denominata "*Piazza S. Antonio – Via Dante*" ed al di sotto della Piazza Alpini e risulta realizzato nel 2009. Il box è posto al piano primo sottostrada ed il suo accesso è a raso direttamente dall'adiacente strada pubblica. Esso ricade all'interno della zona denominata "*Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo*" della zonizzazione dello strumento urbanistico comunale vigente P.G.T. e all'interno della zona "*Nuclei di antica formazione*." Inoltre, la classe di fattibilità geologica è "*Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni*". Il box si colloca all'interno della zonizzazione acustica in "*classe 3*".

Il box è stato realizzato con strutture portanti in CLS armato e dotato di porta basculante in lamiera provvista di aerazione. Risulta dotato di impianto di illuminazione elettrica, non di allaccio all'acquedotto e alla fognatura comunale.

Lo stato generale di conservazione risulta essere discreto.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati è stata riscontrata la presenza di fenomeni di infiltrazione d'acqua a carico del solaio di copertura del box, già manifestatisi sin dalla realizzazione del manufatto e tutt'oggi persistenti.

Tali fenomeni si evidenziano mediante presenza di umidità diffusa, aloni e stillicidio in occasione di eventi meteorici, riconducibili verosimilmente a criticità del sistema di impermeabilizzazione e/o di smaltimento delle acque meteoriche.

Si evidenzia che, allo stato attuale:

- non risulta individuata con certezza la causa puntuale del fenomeno;
- non è possibile determinare con esattezza l'entità economica degli interventi risolutivi;
- permane un'alea tecnica legata sia alla diagnosi sia alla risoluzione definitiva del problema.

Tale condizione incide negativamente sul grado di conservazione del bene, sulla sua funzionalità e, conseguentemente, sulla sua appetibilità commerciale.

Si evidenzia che la presente perizia ha natura estimativa e non costituisce relazione tecnica specialistica sulle cause del fenomeno, né accertamento di eventuali responsabilità progettuali o esecutive. Tuttavia, la presenza delle suddette criticità è stata debitamente considerata nella determinazione del valore di mercato del bene, mediante applicazione di adeguata riduzione in funzione degli oneri presumibilmente necessari per la risoluzione delle problematiche riscontrate e del minor grado di appetibilità commerciale dell'immobile nello stato attuale.



Comune di Savio dell'Adamello

Provincia di Brescia

Il sottoscritto, in qualità di Responsabile del Servizio Tecnico, esprime parere favorevole alla vendita del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ritenendo congrua la valutazione effettuata.

Si precisa tuttavia che la presente stima tiene conto delle criticità rilevate, in particolare delle infiltrazioni d'acqua sopra descritte, già considerate nella determinazione del valore mediante applicazione di apposita riduzione percentuale.

Resta inteso che eventuali ulteriori oneri, interventi o problematiche connesse a tali fenomeni, non pienamente prevedibili allo stato attuale, rimarranno a carico dell'acquirente, senza che ciò possa comportare responsabilità in capo all'Amministrazione o al sottoscritto estensore della presente perizia.

Il presente parere è reso ai soli fini amministrativi connessi all'alienazione e non costituisce in alcun modo attestazione circa l'assenza di vizi o difetti del bene, né implica assunzione di responsabilità in ordine alla loro origine, natura o evoluzione nel tempo, restando a carico dell'acquirente ogni ulteriore verifica tecnica ritenuta opportuna.

Infine, tenendo in considerazione i seguenti aspetti del bene in questione:

- la consistenza del box;
- lo stato di ammaloramento e di vetustà in cui ricadono le strutture del box;
- la facile fruibilità ed accessibilità del bene nel contesto urbanistico ed edilizio del centro storico di Savio dell'Adamello;
- l'attuale e contingente situazione economica globale nonché quella commerciale/immobiliare del contesto montano in cui si ritrovano;

Inoltre, tenendo in considerazione anche la problematica delle infiltrazioni di acqua, tutt'oggi presenti, e quindi:

- del potenziale aggravamento nel tempo del fenomeno riscontrato;
- del minor grado di appetibilità commerciale del bene nello stato di fatto attuale;
- dell'alea connessa all'individuazione delle cause e delle modalità di risoluzione definitiva delle infiltrazioni.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene, si è proceduto mediante applicazione di criteri estimativi prudenziali, basati su un approccio integrato che tiene conto sia di elementi storici che delle attuali condizioni del mercato immobiliare locale.



Comune di Savio dell'Adamello

Provincia di Brescia

In particolare:

- si è assunto quale valore di riferimento iniziale il prezzo a base d'asta dell'immobile stabilito nell'anno 2008, (delibera n. 2 del 04/01/2008) pari ad € 15.100,00, procedendo alla sua attualizzazione mediante applicazione dell'indice ISTAT FOI (famiglie di operai e impiegati, al netto dei tabacchi), ottenendo un valore rivalutato pari a circa € 20.083,00;
- tale valore è stato quindi oggetto di ricalibrazione in aumento al fine di renderlo coerente con l'attuale contesto di mercato, tenuto conto:
 - della localizzazione del bene in ambito centrale e facilmente accessibile;
 - della limitata disponibilità di box auto nel contesto urbano di riferimento;
 - della domanda locale, anche stagionale, tipica dei contesti montani;
 - dei valori medi rilevabili per immobili analoghi, per quanto non sempre direttamente comparabili per caratteristiche e ubicazione;

Alla luce di tali elementi, si è ritenuto congruo determinare un valore di mercato teorico pari ad € 25.000,00.

Su tale valore è stata applicata una riduzione percentuale pari al 10%, motivata dalla presenza delle criticità già descritte nella presente relazione, ed in particolare:

- fenomeni infiltrativi persistenti e non completamente diagnosticati;
- indeterminatezza dei costi di eventuali interventi risolutivi;
- rischio tecnico connesso alla possibile evoluzione del fenomeno;
- riduzione dell'appetibilità commerciale del bene;
- applicazione del principio estimativo della prudenza;

La riduzione applicata risponde al principio estimativo della prudenza, ampiamente riconosciuto nella prassi tecnico-estimativa, e consente di ricondurre il valore teorico ad un livello maggiormente coerente con le effettive condizioni del bene e con le aspettative del mercato.

Per effetto di tale rettifica, **il più probabile valore di mercato del bene, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, è determinato in € 22.500,00.**

Il valore sopra determinato è da intendersi quale più probabile valore di mercato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova. La presente valutazione tiene conto delle criticità rilevate, già incorporate nella riduzione applicata, è effettuata secondo criteri prudenziali, non costituisce garanzia circa l'assenza di vizi o difetti.



Comune di Savio dell'Adamello

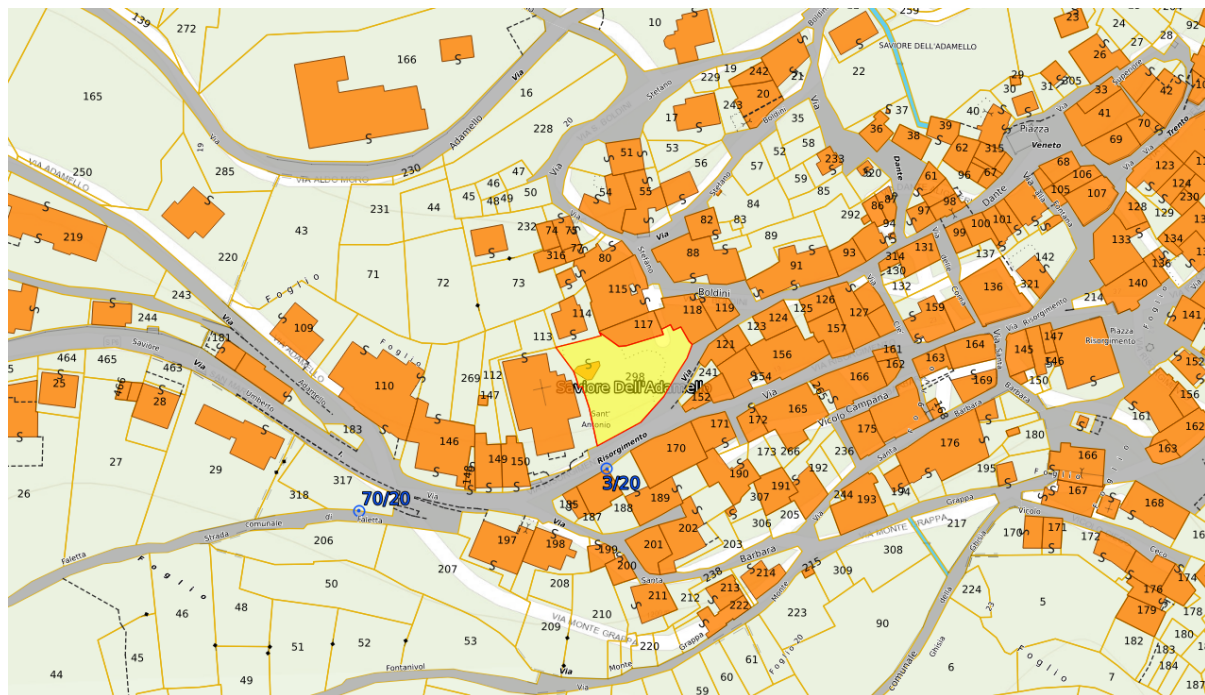
Provincia di Brescia

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Estratto ortofoto



Estratto catastale



Via San Marco 19 25040 Savio dell'Adamello BS
Tel. 0364634131 Fax 0364634669

www.comune.savio-delladamello.bs.it E.mail info@comune.savio-delladamello.bs.it

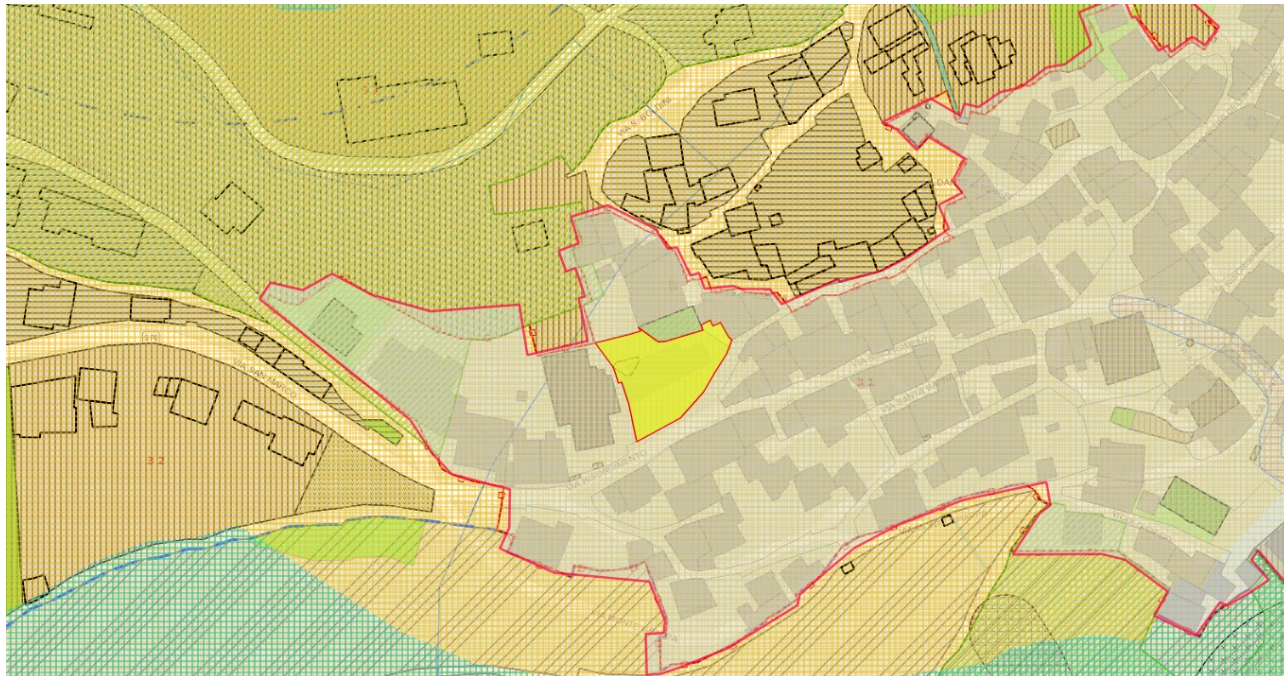
C.F. 00951760172 P.Iva 00590990982



Comune di Savio dell'Adamello

Provincia di Brescia

Estratto P.G.T.



VISURA PLANIMETRICA

Dati della richiesta	Comune di SAVIORE DELL'ADAMELLO (Codice:1476)
Catasto Fabbricati	Provincia di BRESCIA Sez. Urb.: NCT Foglio: 20 Particella: 298 Sub.: 19

INTESTATO

1	COMUNE DI SAVIORE DELL'ADAMELLO sede in SAVIORE DELL'ADAMELLO (BS)	00951760172*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	--------------	--------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	20	298	19			C/6	10	16 m²	Totale: 18 m²	Euro 34,71	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			VIA RISORGIMENTO n. SNC Piano S1									
Notifica						Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Via San Marco 19 25040 Savio dell'Adamello BS
Tel. 0364634131 Fax 0364634669

www.comune.savioere-delladamello.bs.it E.mail info@comune.savioere-delladamello.bs.it

C.F. 00951760172 P.Iva 00590990982



ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia	
Compilato da: Pelamatti Maurizio Iscritto all'albo: Architetti Prov. Brescia N. 2566			
Comune di Saviore Dell'Adamello Sezione: NCT Foglio: 20 Particella: 298		Protocollo n. BS0427869 del 24/12/2010 Tipo Mappale n. 368805 del 16/12/2010	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	

PIANO SECONDO SOTTOSTRADA

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

PIANO TERRA

PIANO PRIMO

PIANO SECONDO

PIANO TERZO (SOTTOTETTO)

PIANO QUARTO

PIANO QUINTO

PIANO SESTO

PIANO SETTIMO

PIANO OTTAVO

PIANO NONO

PIANO DECIMO

PIANO UNDICESIMO

PIANO DODICESIMO

PIANO TREDICESIMO

PIANO QUATTORDICESIMO

PIANO QUINDICESIMO

PIANO SEDICESIMO

PIANO DICESIMOSETTIMO

PIANO SESENTESIMO

PIANO SESENTESIMOSETTIMO

PIANO SEVENTESIMO

PIANO SEVENTESIMOSETTIMO

PIANO OTTANTESIMO

PIANO OTTANTESIMOSETTIMO

PIANO NOVENTESIMO

PIANO NOVENTESIMOSETTIMO

PIANO CENTESIMO

PIANO CENTESIMOSETTIMO

PIANO CENTESIMOSESTIMO

PIANO CENTESIMOTERZO

PIANO CENTESIMOTERZO

PIANO CENTESIMOCUARTO

PIANO CENTESIMOCUARTO

PIANO CENTESIMOCINQUE

PIANO CENTESIMOCINQUE

PIANO CENTESIMOSI

PIANO CENTESIMOSI



Comune di Savio dell'Adamello

Provincia di Brescia

VISURA PLANIMETRICA

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia	Dichiarazione protocollo n. BS042/889 del 24/12/2010	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Savio Dell'adamello Via Risorgimento civ. SNC	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione: NCT Foglio: 20 Particella: 298 Subalterno: 19	Felamatti Maurizio Iscritto all'albo: Architetti Prov. Brescia N. 2566

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Ultima planimetria in atti
Data: 13/07/2026 - n. T15013 - Richiedente: BNMBTL67B44I476B
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Via San Marco 19 25040 Savio dell'Adamello BS
Tel. 0364634131 Fax 0364634669

www.comune.savio-delladamello.bs.it E.mail info@comune.savio-delladamello.bs.it

C.F. 00951760172 P.Iva 00590990982



Comune di Savio dell'Adamello

Provincia di Brescia

DOCUMENTAZIONE FOTOGAFICA



Ingresso Via Dante

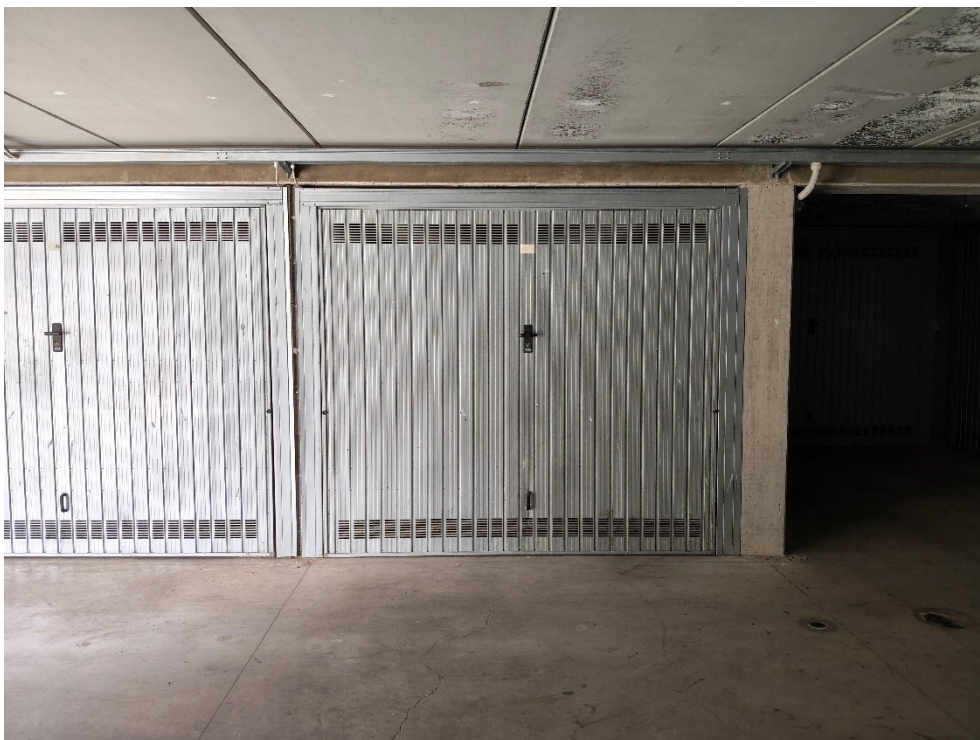


Ingresso complesso "Box Casa Cantù"



Comune di Savio dell'Adamello

Provincia di Brescia



Box foglio 20 mappale 298 subaltano 19





Comune di Savio dell'Adamello

Provincia di Brescia



Infiltrazioni box - solaio di copertura

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
(Geom. Gaudiosi Tiziano)
*(documento firmato digitalmente
ai sensi del D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii)*