



Comune di Savio dell'Adamello

Provincia di Brescia

Prot. n° 0006136/2026
Savio dell'Adamello 16/10/2026

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA AGGIORNATA

OGGETTO: Proposta Alienazione di n. 1 box interrato facente parte del complesso denominato "Box Casa Cantù", sottostante Piazza Alpini e prospiciente Piazza S. Antonio e Via Dante – Identificazione catastale: foglio 20, mappale 298, subalterno 19.
Aggiornamento della relazione estimativa e determinazione della base d'asta per un nuovo esperimento di alienazione.

PREMESSE E FINALITA' DELLA RELAZIONE

Il sottoscritto Geom. Tiziano Gaudiosi, in qualità di Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Savio dell'Adamello, redige la presente relazione tecnico-estimativa aggiornata con riferimento all'immobile di proprietà comunale costituito da un box interrato facente parte del complesso denominato "Box Casa Cantù", ubicato al di sotto di Piazza Alpini e prospiciente Piazza S. Antonio e Via Dante, identificato catastalmente al foglio 20, mappale 298, subalterno 19.

La presente relazione integra e aggiorna, limitatamente agli aspetti di seguito specificati, la precedente relazione di stima del 15/07/2026, prot. n. 0004142/2026, predisposta ai fini dell'alienazione del medesimo immobile.

L'aggiornamento si rende necessario a seguito dell'esito infruttuoso del primo esperimento di vendita e del successivo indirizzo espresso dalla Giunta comunale con deliberazione n. 70 del 15/10/2026, avente ad oggetto «Atto di indirizzo per l'indizione di una nuova procedura di gara per l'alienazione dell'immobile identificato al NCEU al foglio NCT/20, mappale 298, subalterno 19 (box facente parte del complesso denominato "Box Casa Cantù"). Rideterminazione del prezzo a base d'asta».

La Giunta comunale, preso atto dell'esito deserto della precedente procedura, ha confermato l'interesse dell'Amministrazione all'alienazione del bene e ha stabilito, quale indirizzo per il nuovo esperimento di asta pubblica, una base d'asta pari a **€ 20.000,00**, demandando al Responsabile dell'Area Tecnica la predisposizione della documentazione di gara e l'attivazione della nuova procedura.

La presente relazione è pertanto finalizzata a:

- richiamare e confermare, per quanto ancora attuali, le caratteristiche identificative, catastali, edilizie e conservative dell'immobile già descritte nella precedente perizia;

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

- dare conto dell'esito della prima procedura di alienazione e del conseguente indirizzo dell'Amministrazione comunale;
- esplicitare il rapporto tra il valore di mercato precedentemente stimato e il nuovo prezzo a base d'asta;
- fornire il necessario supporto tecnico-estimativo alla predisposizione del nuovo avviso di vendita.

RIFERIMENTI AMMINISTRATIVI

Ai fini della presente relazione si richiamano i seguenti atti:

- deliberazione del Consiglio comunale n. 28 del 29/12/2025, di approvazione del Documento Unico di Programmazione Semplificato (DUPS) 2026/2028, nell'ambito del quale il bene è stato ricompreso nella programmazione patrimoniale dell'Ente ai fini dell'alienazione;
- determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n. 101 del 15/07/2026, con la quale è stato approvato il primo avviso di asta pubblica per l'alienazione del bene, con prezzo a base d'asta di € 22.500,00;
- relazione di stima del 15/07/2026, prot. n. 0004142/2026, recante la valutazione tecnico-estimativa dell'immobile;
- determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n. 110 del 03/08/2026, con la quale è stato formalmente preso atto dell'esito deserto della prima procedura di asta pubblica, non essendo pervenuta alcuna offerta entro il termine stabilito;
- deliberazione della Giunta comunale n. 70 del 15/10/2026, con la quale è stato impartito indirizzo per l'indizione di una nuova procedura di alienazione e stabilita la nuova base d'asta di € 20.000,00.

IDENTIFICAZIONE E CONSISTENZA DEL BENE

Il bene oggetto di alienazione è costituito da un box interrato appartenente al complesso immobiliare denominato "Box Casa Cantù", realizzato dall'Amministrazione comunale di Savio dell'Adamello sulla base del progetto esecutivo approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 69 del 03/11/2006.

L'immobile è identificato catastalmente come segue:

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

La superficie netta del box è pari a circa 15,75 mq, con altezza interna di circa 2,60 m.

Il bene è posto al piano primo sottostrada e dispone di accesso a raso direttamente dalla strada pubblica adiacente.



Comune di Savio dell'Adamello

Provincia di Brescia

Il plateatico sovrastante, corrispondente a Piazza Alpini, non è compreso nell'alienazione e rimane di proprietà comunale. Restano ferme le risultanze catastali e planimetriche riportate nella precedente relazione, fatta salva la necessità di verificarne l'attualità in sede di predisposizione della documentazione definitiva di vendita.

UBICAZIONE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il box è ubicato nel centro storico dell'abitato di Savio dell'Adamello, al di sotto di Piazza Alpini e in adiacenza alla viabilità comunale denominata Piazza S. Antonio – Via Dante.

L'immobile ricade:

- nell'ambito urbanistico denominato «Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo» del vigente Piano di Governo del Territorio;
- nella zona denominata «Nuclei di antica formazione»;
- in classe di fattibilità geologica 3, corrispondente a fattibilità con consistenti limitazioni;
- nella classe 3 della zonizzazione acustica comunale.

Tali indicazioni sono riportate sulla base della documentazione esaminata in occasione della precedente perizia e dovranno essere considerate ai fini della verifica della compatibilità della destinazione e dell'utilizzo del bene con le disposizioni urbanistiche ed edilizie applicabili.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E STATO CONSERVATIVO

Il box è realizzato con strutture portanti in calcestruzzo armato ed è dotato di porta basculante in lamiera provvista di aerazione. È presente l'impianto di illuminazione elettrica; non risultano presenti allacciamenti all'acquedotto e alla fognatura comunale. Nella precedente relazione lo stato generale di conservazione è stato valutato discreto, pur in presenza di criticità specifiche riguardanti il solaio di copertura.

In particolare, nel corso dei sopralluoghi precedentemente effettuati erano stati riscontrati fenomeni di infiltrazione d'acqua a carico del solaio di copertura, manifestatisi sin dalla realizzazione del manufatto e tuttora segnalati nella documentazione tecnica disponibile.

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

Allo stato delle conoscenze riportate nella precedente relazione e confermate con la presente:

- non risulta individuata con certezza la causa puntuale delle infiltrazioni;
- non è possibile quantificare con precisione il costo degli eventuali interventi risolutivi;
- permane un'alea tecnica relativa sia alla diagnosi sia alla risoluzione definitiva del fenomeno.



Comune di Savio dell'Adamello

Provincia di Brescia

Tali circostanze incidono sul grado di conservazione, sulla piena fruibilità e sull'appetibilità commerciale del bene e sono state considerate nella precedente valutazione estimativa.

La presente relazione non costituisce una nuova indagine specialistica sulle cause delle infiltrazioni, né un accertamento delle eventuali responsabilità progettuali o esecutive. La descrizione sopra riportata riprende le risultanze della precedente relazione e dovrà essere aggiornata qualora, prima della pubblicazione del nuovo avviso, emergano ulteriori elementi tecnici o modifiche dello stato dei luoghi.

ESITO DEL PRIMO ESPERIMENTO DI ALIENAZIONE

Con determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n. 101 del 15/07/2026 è stato approvato il primo avviso di asta pubblica per l'alienazione del bene, con prezzo a base d'asta pari a € 22.500,00.

La procedura è stata pubblicizzata mediante pubblicazione all'Albo pretorio online, sul sito istituzionale e nella sezione «Bandi e Contratti» di Amministrazione trasparente del Comune.

Con determinazione n. 110 del 03/08/2026 è stato formalmente preso atto dell'esito deserto della procedura, non essendo pervenuta alcuna offerta entro il termine fissato al 31/07/2026 alle ore 12:00.

L'esito infruttuoso costituisce un elemento oggettivo da considerare nella valutazione delle condizioni economiche di un nuovo esperimento di vendita. Esso, tuttavia, non dimostra di per sé una diminuzione del valore di mercato del bene, potendo dipendere da una pluralità di fattori, tra cui le condizioni manutentive, le caratteristiche del mercato locale, la domanda potenziale e le condizioni economiche complessive dell'operazione.

La mancata presentazione di offerte, unitamente alle criticità già rappresentate nella documentazione della prima procedura, ha indotto l'Amministrazione comunale a riconsiderare il prezzo richiesto, al fine di favorire una più concreta possibilità di alienazione e di conseguire l'obiettivo di dismissione del bene.

RICHIAMO DELLA PRECEDENTE VALUTAZIONE ESTIMATIVA

La precedente relazione del 15/07/2026, prot. n. 0004142/2026, aveva determinato il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante un procedimento estimativo prudenziale, fondato sulle caratteristiche del bene, sulla sua ubicazione, sulla consistenza, sulle condizioni conservative e sulle criticità infiltrative riscontrate.

In particolare, la precedente valutazione aveva considerato:

- il prezzo a base d'asta stabilito nell'anno 2008, pari a € 15.100,00, attualizzato mediante applicazione dell'indice ISTAT FOI, con valore rivalutato indicato in circa € 20.083,00;
- le caratteristiche localizzative del box, posto in posizione centrale e facilmente accessibile;
- la limitata disponibilità di box auto nel contesto urbano di riferimento e la domanda potenziale tipica del contesto montano;



Comune di Savio dell'Adamello

Provincia di Brescia

- i valori di immobili analoghi, nei limiti della loro comparabilità;
- le condizioni manutentive e la presenza di fenomeni infiltrativi persistenti, con relativa incertezza in ordine alle cause e ai costi di risoluzione.

Sulla base di tali elementi, la precedente relazione aveva individuato un valore teorico di mercato pari a € 25.000,00 e applicato una riduzione del 10%, corrispondente a € 2.500,00, in considerazione delle criticità sopra descritte.

Il più probabile valore di mercato del bene nello stato di fatto e di diritto considerato era stato pertanto determinato in **€ 22.500,00**.

In assenza di nuovi elementi tecnici o estimativi tali da giustificare una diversa conclusione, tale valore viene mantenuto quale riferimento della precedente valutazione. L'esito deserto della prima asta non viene assunto, isolatamente, quale prova di una diminuzione del valore di mercato.

DETERMINAZIONE DELLA NUOVA BASE D'ASTA

Con deliberazione della Giunta comunale n. 70 del 15/10/2026, **l'Amministrazione ha stabilito, quale indirizzo per il nuovo esperimento di alienazione, una base d'asta pari a € 20.000,00**, in riduzione rispetto al precedente importo di € 22.500,00.

La riduzione è pari a € 2.500,00, corrispondente a circa l'11,11% della precedente base d'asta.

La nuova base d'asta si colloca pertanto al di sotto del valore di mercato indicato nella precedente relazione, senza che ciò comporti, di per sé, una modifica automatica della stima del valore di mercato del bene.

La scelta del nuovo prezzo si inserisce nella valutazione amministrativa delle condizioni di vendita, tenuto conto:

- dell'esito deserto del primo esperimento, svolto con base d'asta pari a € 22.500,00;
- della permanenza dell'interesse pubblico all'alienazione di un bene individuato nella programmazione patrimoniale dell'Ente come non più strategico per le finalità istituzionali;
- delle criticità manutentive e dei fenomeni infiltrativi già rappresentati nella documentazione della prima procedura;
- dell'opportunità di riconsiderare le condizioni economiche della vendita per favorire la partecipazione al nuovo esperimento;
- della necessità di perseguire l'alienazione salvaguardando, al contempo, l'interesse patrimoniale del Comune.

La riduzione della base d'asta è quindi riconducibile all'indirizzo espresso dall'Amministrazione comunale a seguito dell'esito infruttuoso della prima procedura e alla valutazione di opportunità di riproporre il bene a condizioni economiche più favorevoli per i potenziali partecipanti.



Comune di Savio dell'Adamello

Provincia di Brescia

Sotto il profilo estimativo, la base d'asta di € 20.000,00 risulta inferiore al valore di mercato di € 22.500,00 precedentemente determinato. La differenza costituisce una riduzione del prezzo richiesto in sede di gara e non una nuova determinazione del valore di mercato, che potrà essere modificato soltanto sulla base di ulteriori elementi tecnici o estimativi adeguatamente documentati.

La valutazione di congruità della nuova base d'asta deve pertanto essere letta con riferimento alle finalità della procedura di alienazione, alle caratteristiche specifiche del bene, alle criticità note e all'esito del precedente esperimento, senza attribuire alla mancata presentazione di offerte un valore probatorio che essa non possiede.

CONDIZIONI DI VENDITA E CAUTELE PER L'AMMINISTRAZIONE

La nuova procedura dovrà mantenere adeguata evidenza delle condizioni materiali e giuridiche dell'immobile, con particolare riferimento ai fenomeni infiltrativi già descritti nella precedente relazione.

A tal fine, la documentazione di gara dovrà prevedere:

- un'adeguata descrizione dello stato di fatto e delle criticità note del bene;
- la necessità per gli interessati di effettuare un sopralluogo, secondo le modalità stabilite nell'avviso;
- l'obbligo per i partecipanti di prendere conoscenza della documentazione disponibile e di valutare le condizioni dell'immobile prima della presentazione dell'offerta;
- l'espressa dichiarazione di conoscenza delle criticità note e di accettazione del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nei limiti consentiti dalla legge;
- l'individuazione degli eventuali oneri a carico dell'acquirente in modo chiaro e coerente con la disciplina applicabile.

Le clausole relative allo stato del bene e alle infiltrazioni dovranno essere formulate in modo da assicurare una corretta informazione dei partecipanti e non potranno essere intese come esclusione generalizzata degli obblighi inderogabili previsti dalla legge o delle responsabilità eventualmente non escludibili.

La presente relazione ha natura tecnico-estimativa e non costituisce attestazione dell'assenza di vizi o difetti, né accertamento definitivo delle cause delle infiltrazioni o dei costi necessari alla loro eliminazione.

CONCLUSIONI

Alla luce delle risultanze della precedente relazione di stima del 15/07/2026, prot. n. 0004142/2026, dell'esito deserto della prima procedura di asta pubblica, formalizzato con determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n. 110 del 03/08/2026, e dell'indirizzo espresso dalla Giunta comunale con deliberazione n. 70 del 15/10/2026, si dà atto di quanto segue:



Comune di Savio dell'Adamello

Provincia di Brescia

1. il bene oggetto di alienazione è il box interrato facente parte del complesso denominato «Box Casa Cantù», identificato catastalmente al foglio 20, mappale 298, subalterno 19;
2. il più probabile valore di mercato precedentemente stimato, pari a € 22.500,00, è mantenuto quale riferimento della precedente valutazione, in assenza di nuovi elementi tecnici o estimativi tali da giustificare la modifica;
3. **la Giunta comunale ha stabilito, quale indirizzo per il nuovo esperimento di alienazione, il prezzo a base d'asta di € 20.000,00;**
4. il suddetto importo costituisce la nuova base d'asta da recepire nella documentazione della procedura, distinta dal valore di mercato indicato nella precedente perizia;
5. la nuova procedura dovrà assicurare adeguata pubblicità, trasparenza e parità di trattamento, mantenendo una chiara informazione sulle condizioni del bene e sulle criticità infiltrative note.

La presente relazione aggiorna e integra la precedente relazione del 15/07/2026, prot. n. 0004142/2026, limitatamente agli aspetti amministrativi ed estimativi espressamente trattati, restando ferme le altre risultanze tecniche, catastali, descrittive e documentali, purché ancora attuali e verificate ai fini della nuova procedura.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Estratto ortofoto

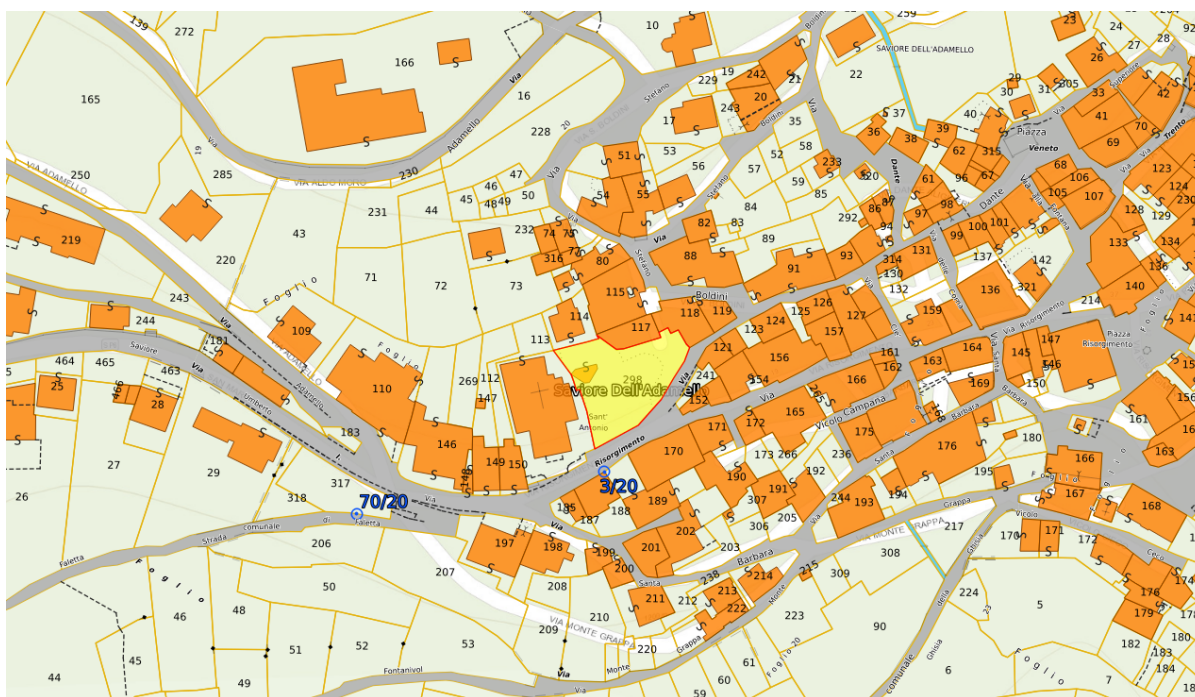




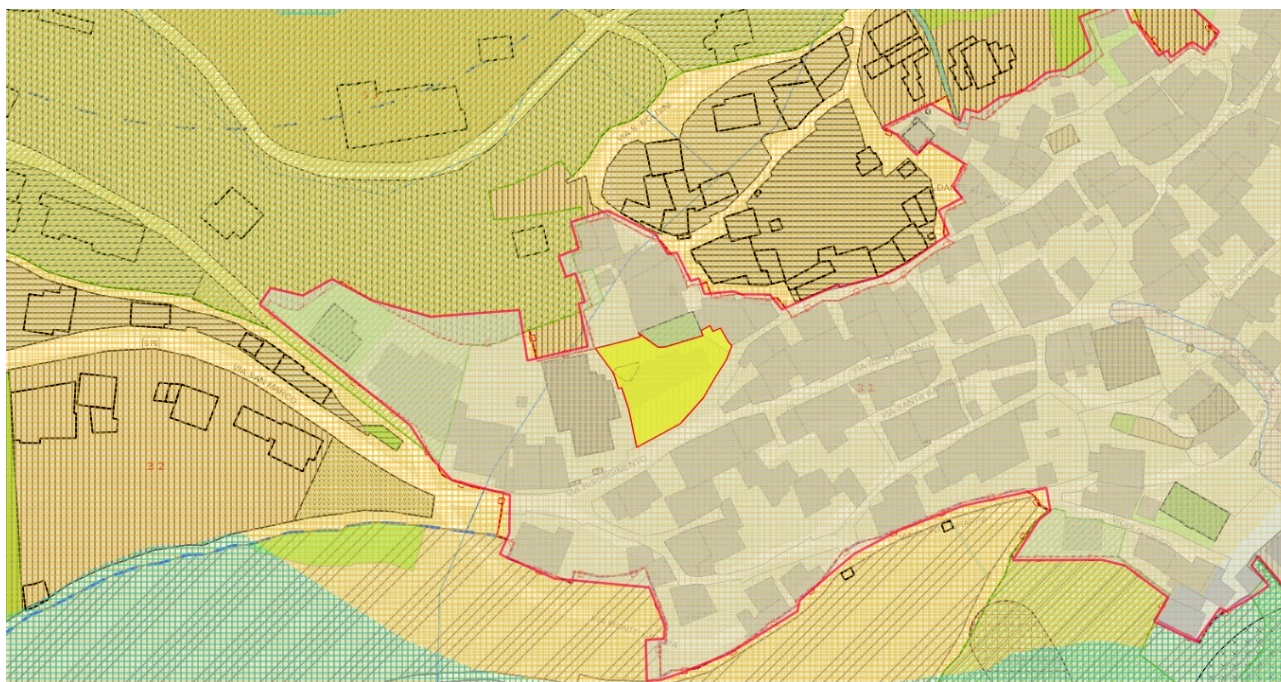
Comune di Savio dell'Adamello

Provincia di Brescia

Estratto catastale



Estratto P.G.T.



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

VISURA CATASTALE

Dati della richiesta	Comune di SAVIORE DELL'ADAMELLO (Codice: I476)
Catasto Fabbricati	Provincia di BRESCIA Sez. Urb.: NCT Foglio: 20 Particella: 298 Sub.: 19

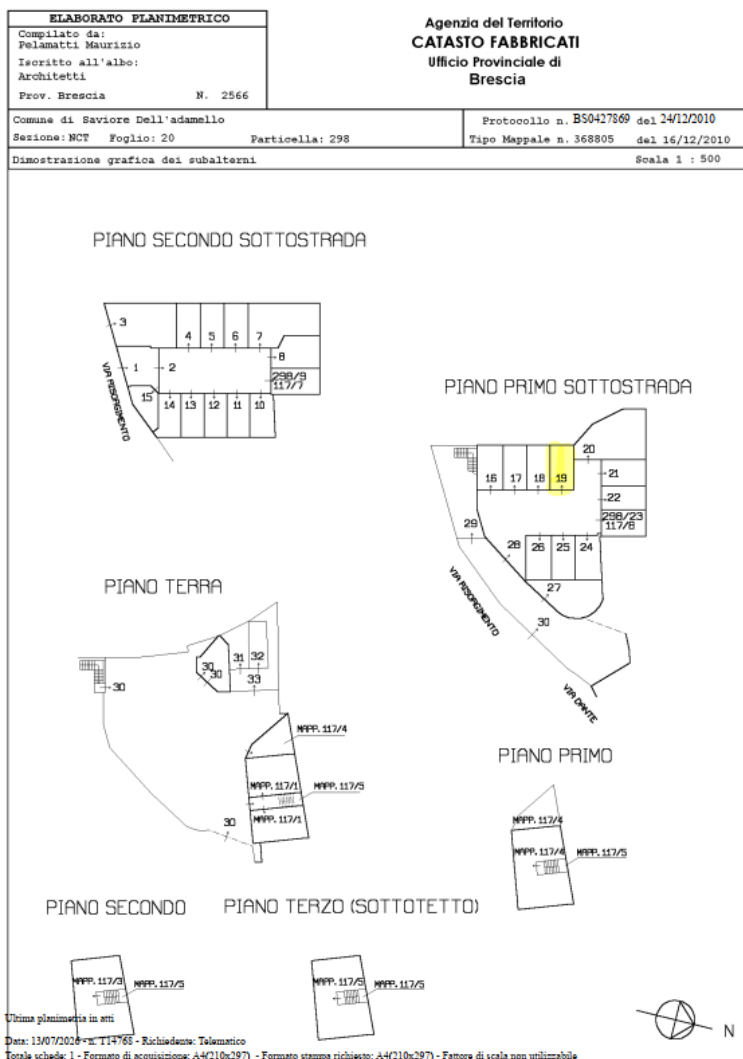
INTESTATO

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)										

ELABORATO PLANIMETRICO



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

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

C.F. 00951760172 P.Iva 00590990982



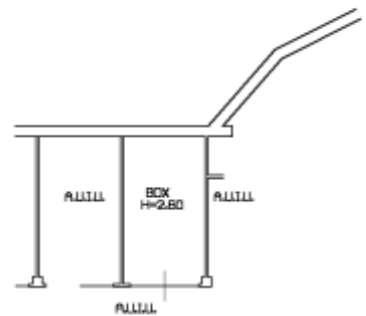
Comune di Savio dell'Adamello

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"

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

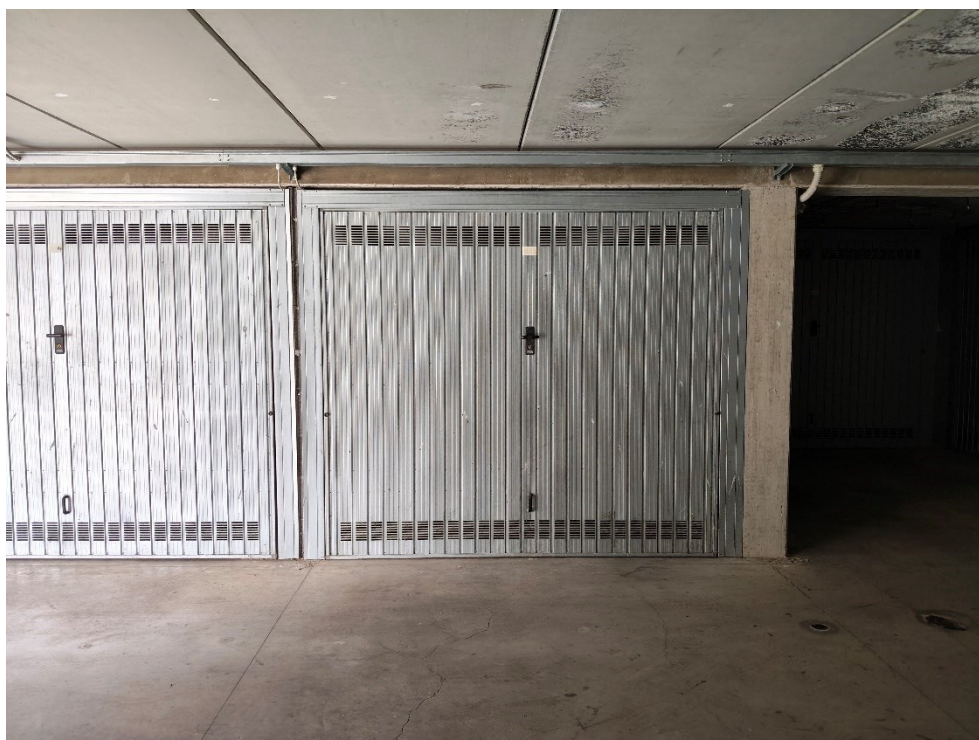
www.comune.savio-delladamello.bs.it E.mail info@comune.savio-delladamello.bs.it

C.F. 00951760172 P.Iva 00590990982



Comune di Savio dell'Adamello

Provincia di Brescia



Box foglio 20 mappale 298 subaltano 19





Comune di Savio dell'Adamello

Provincia di Brescia



Infiltrazioni box - solaio di copertura

Savio dell'Adamello, 16/10/2026

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

(Geom. Gaudiosi Tiziano)

*(documento firmato digitalmente
ai sensi del D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii)*

Tiziano Gaudiosi

2026.10.16 09:21:30

CN=Tiziano Gaudiosi
C=IT
2.5.4.46=2024503896127
2.5.4.6=TINT-GOSTZN70A059149V

RSA/2048 bits

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