

STIMA
DEL CANONE ANNUO ORDINARIO DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE
SITI IN VIA PASSO FOBBIA DESTINATI A BOX

La presente stima viene redatta sulla base della documentazione, delle consistenze, dello stato di fatto e delle condizioni economiche del mercato alla data di stima del 11 luglio 2025. Lo scopo della stima è la determinazione del canone ordinario da porre a base di gara del bando per l'assegnazione in locazione degli immobili destinati a box di proprietà del Comune di Treviso Bresciano sito in via Passo Fobbia.

CARATTERISTICHE GENERALI

Le autorimesse sono collocate in prossimità della frazione di Vico in lato destro della strada comunale via Passo Fobbia. L'area è caratterizzata dalla presenza di edifici a destinazione residenziale.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

I n. 7 box sono ubicati nel comune di Treviso Bresciano via Passo Fobbia sn nella frazione di Vico e identificati al catasto fabbricati al foglio 7, mappale 4066, subalterni 1, 2, 3, 5, 6, 7 e 8.

L'ingresso avviene tramite rampa carraia, non presenta barriere di chiusura. I box sono collocati al piano seminterrato.

Il parcheggio è suddiviso in box singoli serviti dal corsello di manovra. La struttura è in cemento armato con solaio tipo Lastral.

I serramenti esterni (basculanti) delle autorimesse sono in acciaio zincato verniciato a caldo ral 9010

L'impianto elettrico delle autorimesse completo di un punto luce e relativo punto di accensione con 1 interruttore e 1 presa.

La pavimentazione all'interno delle autorimesse è in calcestruzzo.

DATI CATASTALI

foglio 7, mappale 4066, sub. 1 - Cat. C/6, classe 3, Consistenza m² 16, Superficie catastale mq 20 - Rendita € 10,74;

foglio 7, mappale 4066, sub. 2 - Cat. C/6, classe 3, Consistenza m² 16, Superficie catastale mq 19 - Rendita € 10,74;

foglio 7, mappale 4066, sub. 3 - Cat. C/6, classe 3, Consistenza m² 16, Superficie catastale mq 19 - Rendita € 10,74;

foglio 7, mappale 4066, sub. 5 - Cat. C/6, classe 3, Consistenza m² 16, Superficie catastale mq 19 - Rendita € 10,74;

foglio 7, mappale 4066, sub. 6 - Cat. C/6, classe 3, Consistenza m² 16, Superficie catastale mq 19 - Rendita € 10,74;

foglio 7, mappale 4066, sub. 7 - Cat. C/6, classe 3, Consistenza m² 16, Superficie catastale mq 19 - Rendita € 10,74;

foglio 7, mappale 4066, sub. 8 - Cat. C/6, classe 3, Consistenza m² 16, Superficie catastale mq 20 - Rendita € 10,74.

RILEVAZIONI DI MERCATO

Trattasi di un immobile con destinazione specifica a box, la cui fruibilità si rivolge quasi esclusivamente all'utenza dei residenti limitrofi.

Pertanto trattandosi di locali di piccole dimensioni e di scarsa appetibilità per la posizione si è ritenuto di usare quale termine di raffronto il base **valore minimo** indicato dall'Osservatorio dei Valori immobiliari per i box **incrementato proporzionalmente al volume** del box fino al **valore massimo**.

Per la tipologia box non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.

Fonte Osservatorio dei Valori immobiliari

Nell'osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle ENTRATE viene attribuito per la destinazione box il seguente valore unitario:

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: TREVISO BRESCIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	680	910	L	2,2	2,5	N
Abitazioni civili	Ottimo	950	1100	L	2,5	3,4	N
Autorimesse	NORMALE	220	330	L	0,8	1,2	N
Box	NORMALE	400	500	L	1,4	1,8	N
Posti auto coperti	NORMALE	170	255	L	0,5	0,8	N
Posti auto scoperti	NORMALE	130	170	L	0,4	0,5	N
Ville e Villini	NORMALE	800	980	L	2,7	3,6	N

Si procede alla determinazione del più probabile canone ordinario annuo:

Box n.	superficie utile lorda mq	importo unitario mensile	importo annuale
1	16	€ 1,40	€ 268,80
2	16	€ 1,46	€ 279,77
3	16	€ 1,51	€ 290,74
4	16	€ 1,57	€ 301,71
5	16	€ 1,63	€ 312,69
6	16	€ 1,69	€ 323,66
7	16	€ 1,74	€ 334,63
8	16	€ 1,80	€ 345,60

Per volontà dell'Amministrazione comunale il box n. 4 non sarà oggetto di locazione.

Considerato quanto sopra, tenuto conto dell'andamento dei canoni di locazione, valutata la situazione economica attuale, visto il dimensionamento dei singoli box si ritiene che il canone da porre a base di gara per la locazione sia pari €/anno 600,00 per ogni singolo box.

Treviso Bresciano, 11 luglio 2025

Geom. Fabio Piccini

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. 28/12/2000, n. 445 e del D.lgs 7/3/2005 n. 82, il quale
sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

Allegati:

- Visure Catastali;
- Planimetrie Catastali.