Città di ORZINUOVI
Provincia di Brescia

Settore Tecnico e Gestione del Territorio
Ufficio Patrimonio

Orzinuovi, 23/10/2026

Prot. n. come da segnatura

OGGETTO: RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

PREMESSA

Il Comune di Orzinuovi è proprietario tra le altre cose di alcuni immobili, identificati catastalmente come segue:

1. **Immobili sito in Via Gramsci identificato catastalmente al Fg. n. 16 mappale n.156 sub 55;**
2. **Immobile sito in Via Carabello identificato catastalmente al Fg. 9 mappale n. 1495/p;**

E' intenzione di questa Amministrazione Comunale procedere alla vendita mediante bando ad evidenza pubblica degli immobili suddetti ed a tal proposito con propria deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 24/04/2026, l'Amministrazione Comunale ha approvato il Piano triennale delle dismissioni e valorizzazioni immobiliari redatto ai sensi della legge 133/2008, art.58, quale allegato al bilancio di previsione 2026/2028;

Ciò premesso e considerato;

la valutazione che di seguito viene esposta riguarda la predisposizione di perizia tecnico estimativa finalizzata alla valutazione degli immobili suddetti di proprietà del Comune di Orzinuovi al fine di procedere alla alienazione degli stessi, mediante procedimento di evidenza pubblica.

1.Immobile ubicato in Via Gramsci identificato catastalmente al Fg. n. 16 mappale n.156,sub.55

CARATTERISTICHE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI
L'immobile oggetto della presente stima, riguarda un immobile destinato a posto auto coperto di ubicato in Via Gramsci 2 di proprietà del Comune di Orzinuovi, 2 nel piano interrato del Condominio Marconi identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Orzinuovi con i seguenti dati:
Fg. 16, mapp. 156, sub 55

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
Di seguito si determina la consistenza dell'immobile, censito al NCT : Fg.16, mapp. 156, sub 55:
Posto auto coperto di mq.11,00

VALUTAZIONE DEL VALORE DI ALIENAZIONE

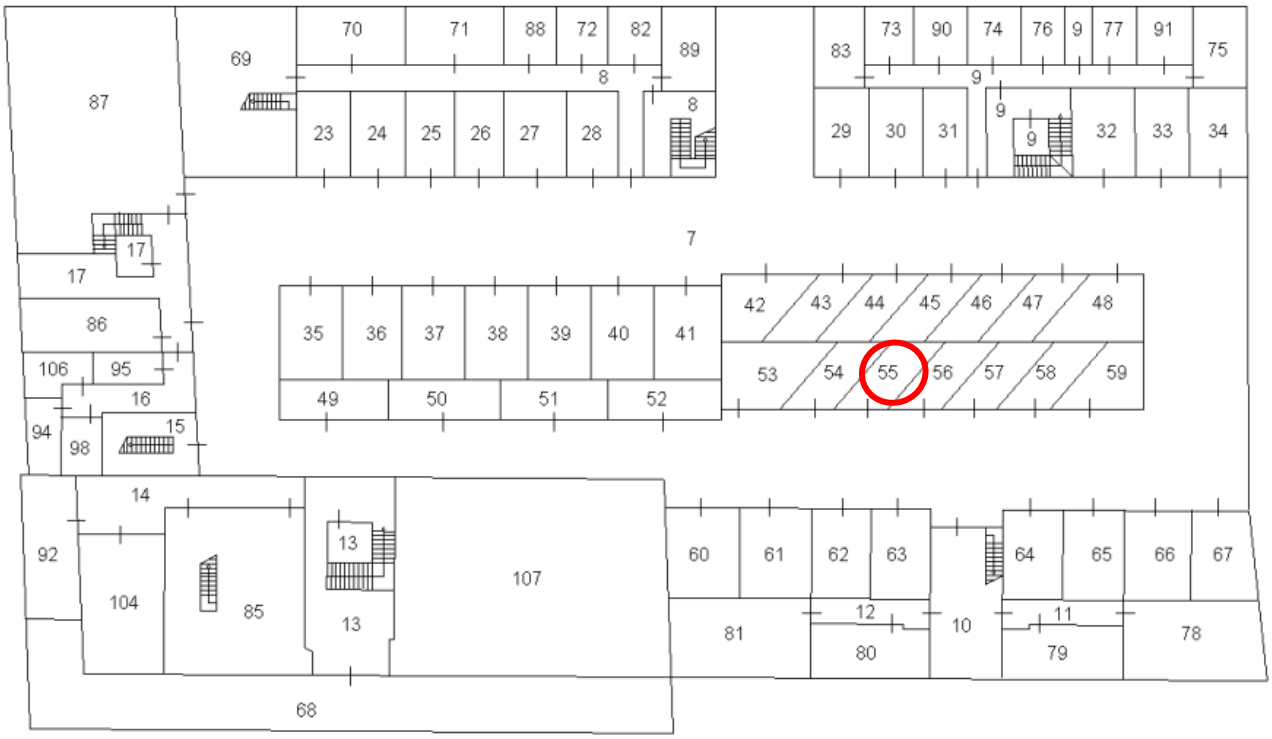
Si può ora determinare il valore di alienazione del posto auto coperto moltiplicando le superfici per i valori riferiti al primo semestre 2026, ricavati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per edifici di analoga ubicazione e tipologia, che è risultato assumere valori compresi tra €/mq 660,00 ÷ 880,00 (vedi allegato).
Pertanto il valore di alienazione è compreso tra i seguenti valori minimo e massimo:
Valore Minimo: 11 mq. x 660,00 €/mq = €. 7.260,00 + IVA di legge
Valore Massimo: 11 mq. x 880,00 €/mq = €. 9.680,00 + IVA di legge

VALORE

In considerazione della posizione, delle caratteristiche, della tipologia del bene si ritiene di poter stabilire un valore di alienazione compreso tra €. 7.260,00 e €. 9.680,00 = più IVA di legge.
Il valore medio di vendita è pertanto pari ad **€ 8.470,00** + IVA di legge

PLANIMETRIA

PIANO INTERRATO



NCT del Comune di Orzinuovi: Fg.16, mapp. 156, sub 55

2.Immobile sito in Via Carabello identificato catastalmente al Fg. 9 mappale n. 1495/p;

CARATTERISTICHE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI

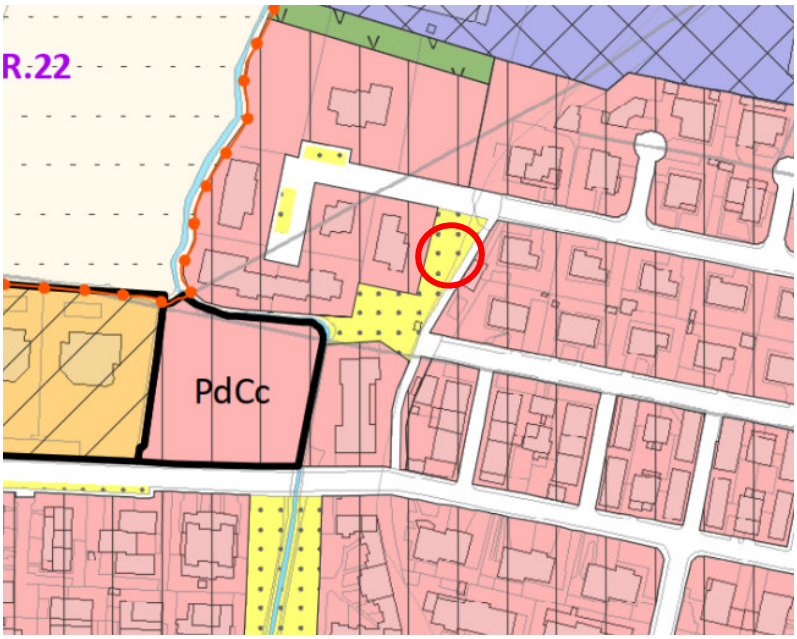
Si tratta di un terreno ubicato in via Carabello avete destinazione urbanistica "Verde pubblico.
L'area proviene da un Piano di Lottizzazione a destinazione Residenziale denominato L'Amministrazione Comuale di diventata proprietaria nell'ambito dell'attuazione dell'Ambito di Trasformazione "A.R.14" di Via Carabello , collaudato in data 15/01/2019;

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
L'area è gravata dalla presenza di alcune opere di urbanizzazione (scarico acque bianche, alberature e impianto di illuminazione), ricadente in una zona classificata dal Piano di Governo del Territorio vigente come Ambiti "B1" – Residenziale consolidato, di completamento o residenziale con piano attuativo collaudato;

VALUTAZIONE DEL VALORE DI ALIENAZIONE

Tenuto conto dei paramentri relativi la valutazione dei valori delle aree fabbricabili sul terrritorio comunale, desumibili dalla Deliberazione di G.C. n.83 del 17/04/2026, il più probabile valore di mercato per l'area in oggetto, può così stimarsi:
Valore Venale Area (€) € 186,20€/mq $*I^1*I^2*I^3*I^4*I^5$= €/mq 74,48
Ove:
I1=potenzialità edificatoria (=1,00)
I2=indice destinazione d'uso (=0,40)
I3=indice studio urbanistico(1=00)
I4=coeff.situazioni particolari per posizione dell'area (=1,00)
I5=zone territoriali di appartenenza (=1,00)

Valore Venale Area (€) = mq. 503 ,00 x 74 ,48 €/mq. = € 37.463,44



ESTRATTO PGT



ESTRATTO MAPPA

NCT del Comune di Orzinuovi: Fg.9 mapp. 1495/p





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1. Immobile sito in Via Gramsci, identificato catastalmente all'N.C.T. del Comune di Orzinuovi al Fg. 16 mapp. 156;

Prezzo a base d'asta €.8.470,00

2. Immobile sito in Via Carabello, identificato catastalmente all'NCT del Comune di Orzinuovi al Fg. 9 mapp. 1495/p;

Prezzo a base d'asta €. 37.463,44

TOTALE COMPLESSIVO Euro 45.933,44 (euro quarantacinquemilanovecentotrentatre/44)

Il Responsabile Settore Tecnico e Gestione del Territorio
(Ing. Marino Pasquale)
documento firmato digitalmente*

*Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.