

PERIZIA DI STIMA

**Area di proprietà Comunale
ubicata in via Cizzaga
nel Comune Censuario di Roccafranca
mappale 179 e 223 foglio 11**

La sottoscritta Arch. Cingia Annalisa, tecnico comunale, rimette la presente relazione di stima di un'area di proprietà comunale prospiciente via Cizzaga, presso l'intersezione stradale con la via XXV Aprile, catastalmente identificata al foglio 11 con mappali 179 e 223, inserita nel Piano di alienazione e valorizzazione degli immobili di proprietà comunale così come aggiornato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 13/05/2026, in conformità al Regolamento approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 20/06/2012, per la quale l'Amministrazione Comunale intende avviare la procedura per la relativa alienazione e vendita a favore di privati, secondo le procedure di legge.

A tale scopo la sottoscritta ha esaminato la documentazione in possesso del Comune di Roccafranca utile alla individuazione dell'area e ha condotto accertamenti sufficienti per pervenire alle conclusioni qui di seguito riportate.

L'obiettivo della presente perizia estimativa è quello di determinare il più probabile valore di mercato per avviare l'opportuno procedimento amministrativo di alienazione.

METODO DI STIMA: SINTETICO COMPARATIVA

Vista la conformazione dell'area e l'utilità alla quale è destinata, visti inoltre i valori adottati dal Comune per le aree e per le monetizzazioni riferiti al valore più probabile di mercato, visto le quotazioni del mercato immobiliare della zona, si decide di procedere con la valutazione del valore di mercato utilizzando il metodo sintetico comparativo, al fine di definire il più probabile prezzo che si potrebbe verificare in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento alla stesura della presente perizia.

Il procedimento è basato sulla comparazione con esperienze di compravendite di beni analoghi.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Caratteristiche sommarie:

L'area oggetto di stima consiste in un terreno di superficie catastale di mq 892.

Tale area è collocata in una zona prettamente residenziale nella zona dell'abitato di Ludriano.

L'area è confinante:

- a Nord con la strada comunale denominata via XXV Aprile;
- ad Est con la strada comunale denominata via XXV Aprile;
- a Sud con il lotto edificato corrispondente al mappale 145;
- ad Ovest con la strada comunale denominata via Cizzaga.

L'area oggetto di stima ha conformazione regolare e pianeggiante ed è libera da costruzioni.

L'area era destinata a verde pubblico per cui la stessa comprende alcune alberature che verranno cedute con essa.

L'accesso potrà avvenire, nel rispetto del codice della stradale, dalle citate strade comunali.

Dati catastali:

Comune Censuario di Roccafranca, foglio 11:

- mappale 179, originato da atto amministrativo Decreto del 26/10/2015 trascrizione n. 29267.1/2015, ha una superficie catastale complessiva di 20 mq, Reddito Dominicale € 0,17 e Reddito Agrario € 0,22;
- mappale 223, originato da atto amministrativo Decreto del 26/10/2015 trascrizione n. 29267.1/2015, ha una superficie catastale complessiva di 872 mq, Reddito Dominicale € 7,43 e Reddito Agrario € 9,46.

L'immobile oggetto di stima corrisponde ai mappali 179 e 223.

Inquadramento Urbanistico:

Visti:

- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 21.04.2022 di adozione della Variante di aggiornamento del Piano di Governo del Territorio (PGT) per l'approvazione di nuovo Documento di Piano in bilancio ecologico di consumo del suolo ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 31/2014 e per la variante del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, ai sensi della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 30.11.2022 di esame osservazioni, adozione controdeduzioni ed approvazione definitiva della Variante di aggiornamento del P.G.T. adottato con la citata Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4/2022;
- l'avvenuta pubblicazione in data 07.06.2023 sul B.U.R.L. n. 23 dell'avviso di approvazione definitiva della Variante di aggiornamento del P.G.T. approvata con la citata Deliberazione di Consiglio Comunale n. 28/2022.

L'area in esame ha destinazione urbanistica "*B – ambito residenziale prevalente consolidato*" edificabile secondo le modalità indicate dalle relative Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Non sussistono vincoli inedificabili (stradali, cimiteriali, di captazione di acqua potabile).

CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE E GIUDIZIO DI STIMA

GIUDIZIO DI STIMA

Verificata la situazione dei luoghi e le caratteristiche dell'area, tenuto conto dei prezzi di mercato nella zona nonché delle particolari condizioni economiche del settore immobiliare.

Tenuto altresì conto dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili, in relazione alla pianificazione urbanistica comunale (PGT).

Partendo dai dati catastali risultanti all'Agenzia del Territorio, considerata la superficie catastale, tenendo presente l'ubicazione dell'immobile il più probabile valore commerciale di mercato del bene in oggetto, alla data odierna, è determinato come segue:

892 mq x 85,00 €/mq = € 75.820,00

Ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera "a", del Regolamento per l'Alienazione dei beni di proprietà comunale, il suddetto valore è ridotto a **€ 65.000,00 (sessantacinquemila/00)**.

ALLEGATI:

- estratto mappa
- estratto PGT (zonizzazione)
- estratto ortofoto
- riprese fotografiche

Roccafranca, 16/06/2026

IL TECNICO COMUNALE

Arch. Annalisa Cingia



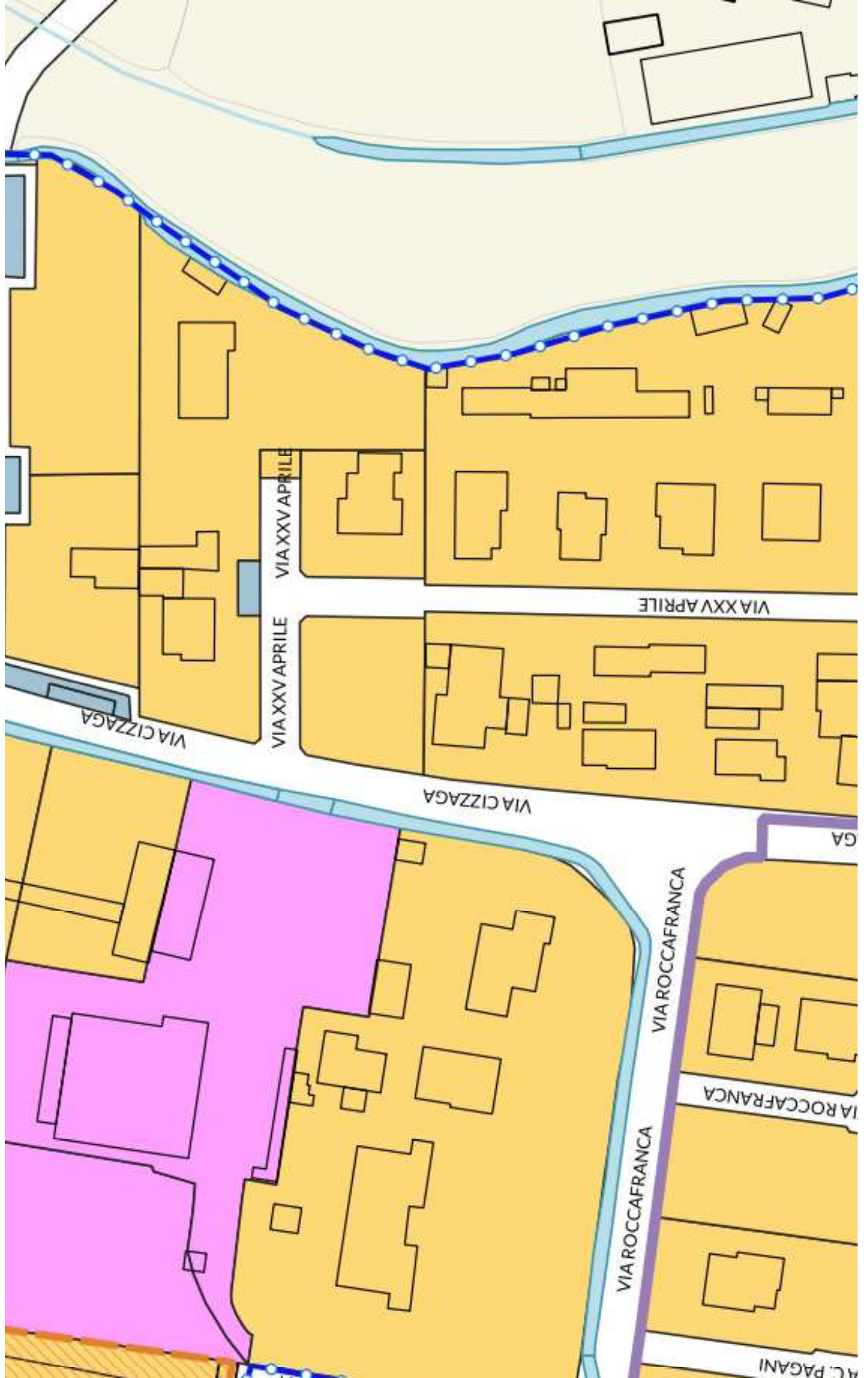



N=5033300

E=1572700

1 Particella: 223

Comune: (BS) ROCCAFRANCA
Foglio: 11
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Scala originale: 1:2000
8-Lug-2023 11:6:51
Protocollo pratica T35177/2023





Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies, Map data ©2026 Google 10 m





Google