

PERIZIA DI STIMA

**Area di proprietà Comunale
ubicata in via I° Maggio incrocio via Fenile Pozzo
nel Comune Censuario di Roccafranca
mappale 249/parte foglio 2**

La sottoscritta Arch. Cingia Annalisa, tecnico comunale, rimette la presente relazione di stima di un'area di proprietà comunale prospiciente Via I° Maggio incrocio con via Fenile Pozzo, catastalmente identificata al foglio 2 con mappale 249/parte, 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 di circa mq 760.

Tale area è collocata in zona prettamente residenziale a Roccafranca, con affaccio su via I° Maggio e su via Fenile Pozzo.

La zona è servita da alcune attività commerciali, con un supermercato nelle vicinanze.

L'area è confinante:

- a Nord con l'incrocio stradale tra via Fenile Pozzo e via I° Maggio (mappale 250);
- ad Est con via I° Maggio (mappale 250) e l'esistente parcheggio pubblico insistente su parte residuale del mappale oggetto di alienazione;
- a Sud con i mappali 853-854;
- ad Ovest con un mappale "acque" posto tra l'area oggetto di alienazione e via Fenile Pozzo.

L'area oggetto di stima ha conformazione regolare a trapezio ed è pianeggiante.

L'area era destinata a giardino pubblico per cui su di essa sono attualmente presenti:

- a) una platea in c.a.;
- b) un tabellone pubblicitario posto sul confine con i parcheggi;
- c) una rete di illuminazione pubblica con n. 5 pali per illuminazione pedonale;
- d) n. 2 panchine in c.a.;
- e) un vano tecnico di limitate dimensioni;
- f) alberature e arbusti.

Il tabellone indicato al punto b) sarà da spostare nell'area verde comunale posta in vicinanza, a cura e spese dell'acquirente.

In merito alla rete di illuminazione indicata al punto c), prima dell'edificazione dell'area, è obbligo rimuoverla a cura e spese della parte acquirente con recupero dei pali e corpi illuminanti che dovranno essere consegnati in buono stato in luogo indicato dal Comune.

Le n. 2 panchine di cui al punto d) saranno spostate in altra collocazione a cura e spese del Comune.

I restanti manufatti e alberature fanno parte dell'area e quindi verranno ceduti con essa.

L'accesso all'area potrà avvenire, nel rispetto del codice stradale, con carraio su via Fenile Pozzo e n. 1 pedonale sulla zona a parcheggi in via I° Maggio, previa eliminazione di n. 1 posto auto ed adeguamento della segnaletica orizzontale a cura e spese dell'acquirente.

Dati catastali:

Comune Censuario di Roccafranca, foglio 2:

- mappale 249, originato dal frazionamento del 30/03/1974 n. 12775, ha una superficie catastale complessiva di 810 mq, Reddito Dominicale € 7,74 e Reddito Agrario € 8,78.

L'immobile oggetto di stima corrisponde ad una parte del suddetto mappale 249, per una superficie complessiva di circa 760 mq.

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 della tabella 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:

760 mq x 88,00 €/mq = € 66.880,00

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 **€ 57.000,00 (cinquantasettemila/00)**.

ALLEGATI:

- estratto mappa
- estratto PGT (zonizzazione)
- estratto rete IP
- estratto ortofoto con perimetro
- riprese fotografiche

Roccafranca, 16/06/2026

IL TECNICO COMUNALE
Arch. Annalisa Cingia



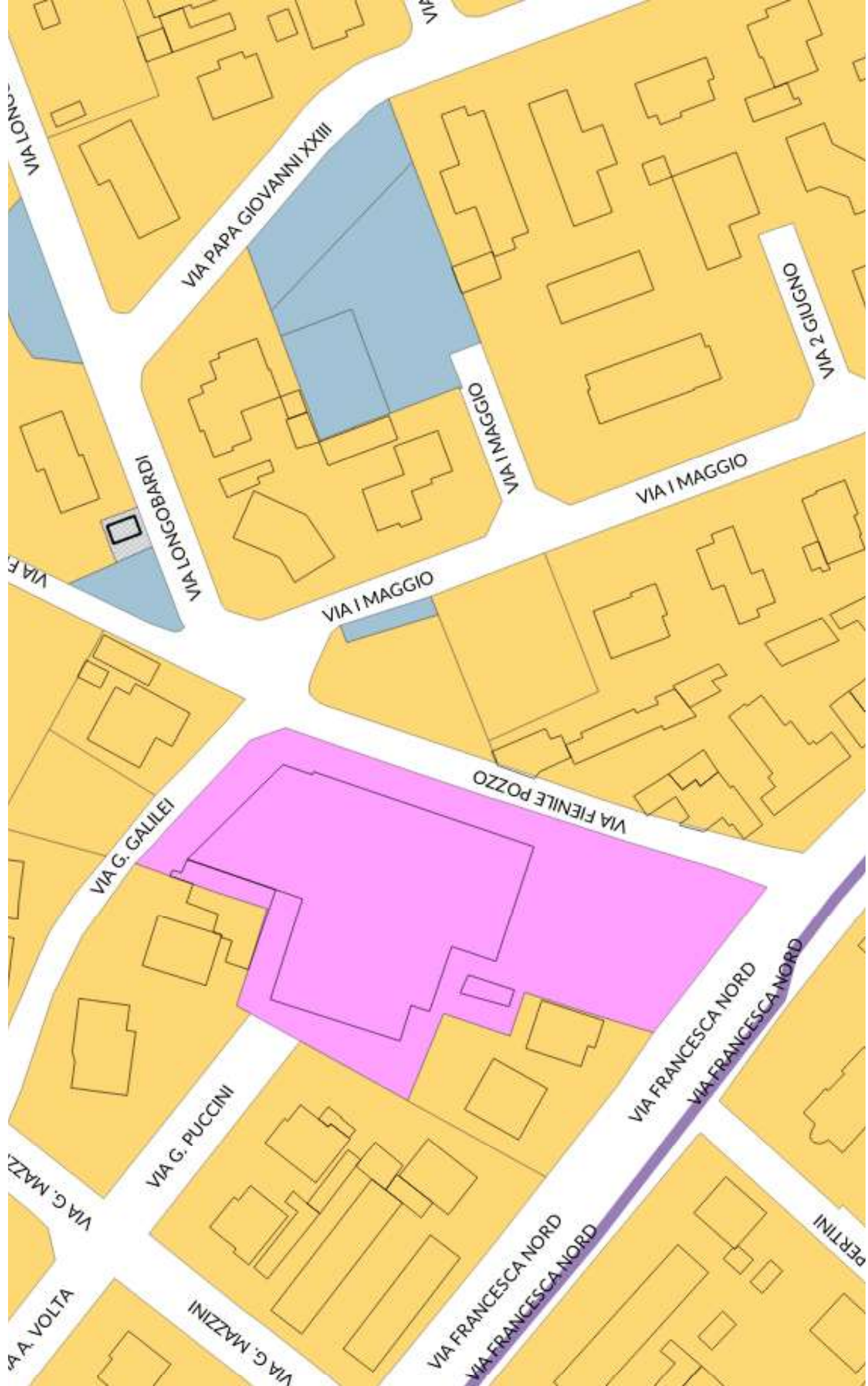


N=5035100

E=1571100

1 Particella: 249

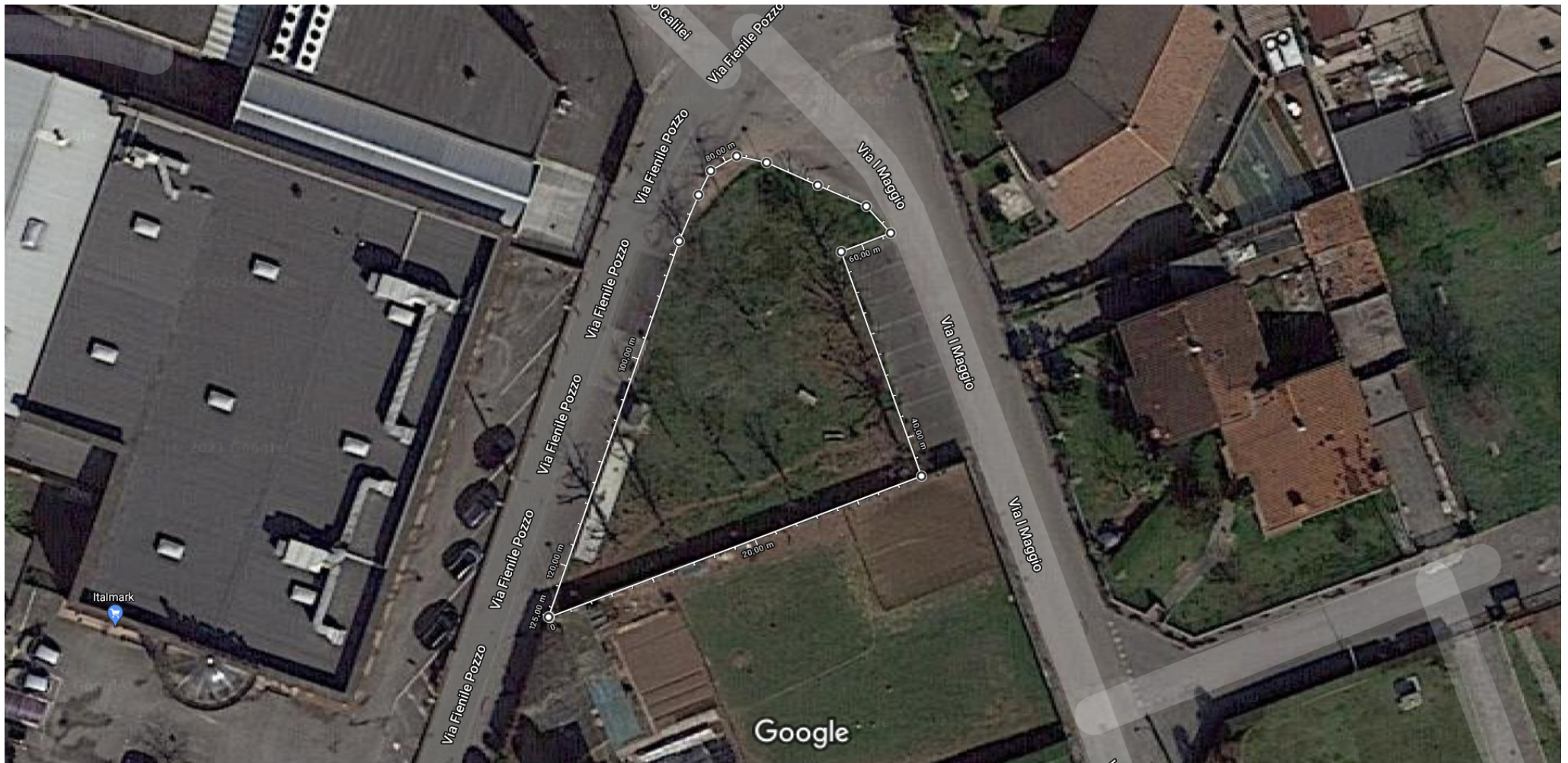
Comune: (BS) ROCCAFRANCA
Foglio: 2
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T414525/2026
16-Giu-2026 16:37:11





[1] Model





Dati cartografici ©2021 ,Dati cartografici ©2021 5 m

Misura distanza
Superficie totale: 760,00 m² (8.180,53 ft²)
Distanza totale: 125,00 m (410,11 pd)





