

# PERIZIA DI STIMA

**Area di proprietà Comunale  
ubicata in viale Industria  
nel Comune Censuario di Roccafranca  
mappale 168/parte e 395/parte foglio 10**

La sottoscritta Arch. Cingia Annalisa, tecnico comunale, rimette la presente relazione di stima di un'area di proprietà comunale prospiciente viale Industria, catastalmente identificata al foglio 10 con mappali 168/parte e 395/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 avente superficie di circa mq 940.

Tale area è collocata in una zona prettamente produttiva polifunzionale nella frazione di Ludriano.

L'area è confinante:

- a Nord con un ramo d'accesso alla strada comunale denominata viale Industria;
- ad Est con un'area edificata corrispondente ai mappali 190-194 e 195;
- a Sud e a Ovest con la strada comunale denominata viale Industria (mappale 6).

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, da viale Industria.

### **Dati catastali:**

Comune Censuario di Roccafranca, foglio 10:

- mappale 168, originato da frazionamento del 25/09/1986 trascrizione n. 1651.1/1986, ha una superficie catastale complessiva di 910 mq, Reddito Dominicale € 7,75 e Reddito Agrario € 9,87;
  - mappale 395, originato da frazionamento del 22/09/1989 trascrizione n. 5592.1/1989, ha una superficie catastale complessiva di 365 mq, Reddito Dominicale € 3,11 e Reddito Agrario € 3,96;
- L'immobile oggetto di stima corrisponde a parte dei mappali 395 e 168.

### **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 "D – ambito produttivo polifunzionale 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).

Sussiste il vincolo captazioni idropotabili fascia di rispetto (200mt).

## 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 che risentono fortemente della crisi economica generale che investe oggi anche il mercato immobiliare.

Tenuto altresì conto dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili, in relazione alla pianificazione urbanistica comunale (PGT), approvata con DCC n. 8 del 13/05/2026.

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:

940 mq x 42 €/mq = € 39.480,00

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 **€ 34.000,00 (trentaquattromila/00)**.

### ALLEGATI:

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

Roccafranca, 16/06/2026

IL TECNICO COMUNALE  
Arch. Annalisa Cingia



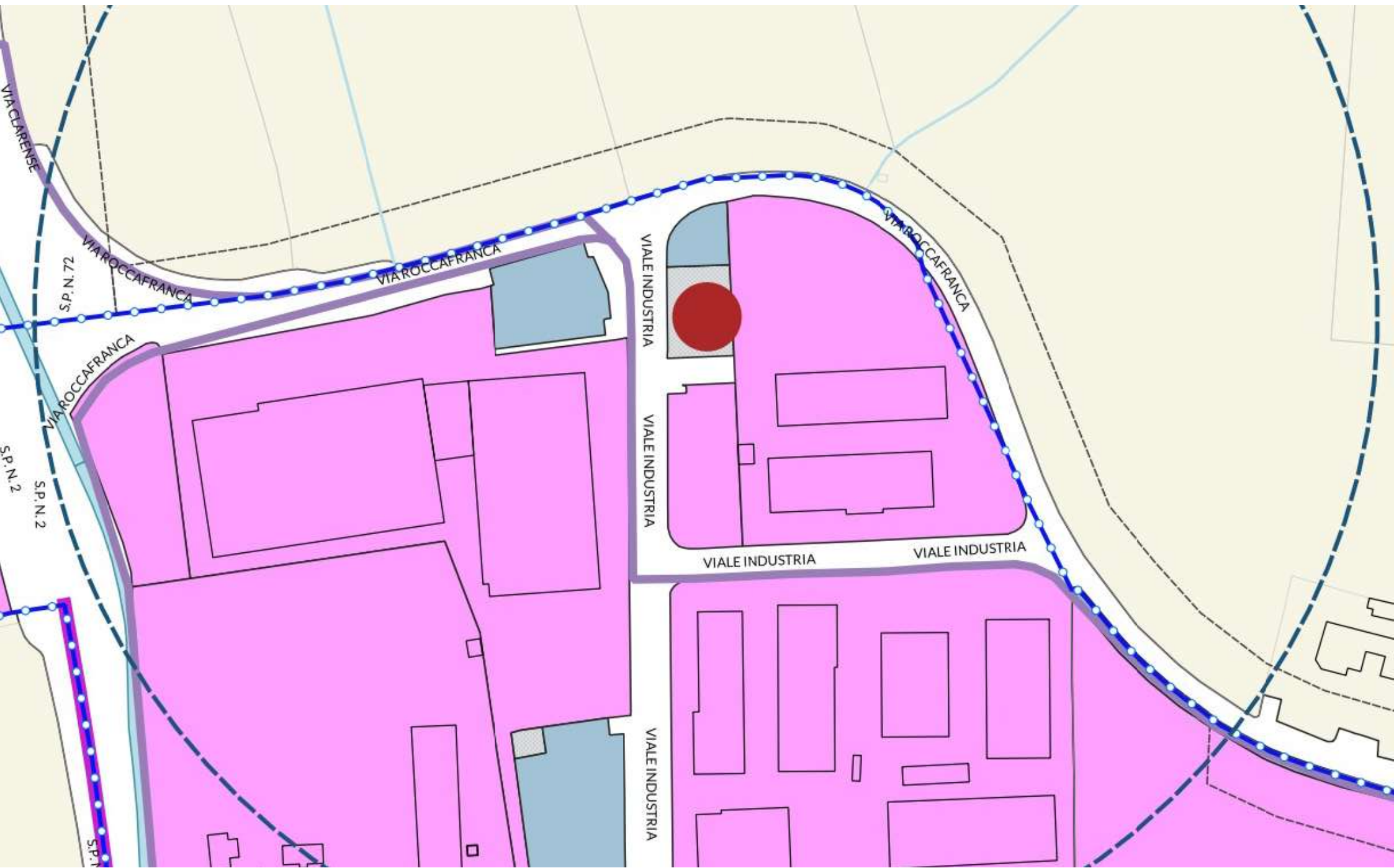
N=5033500

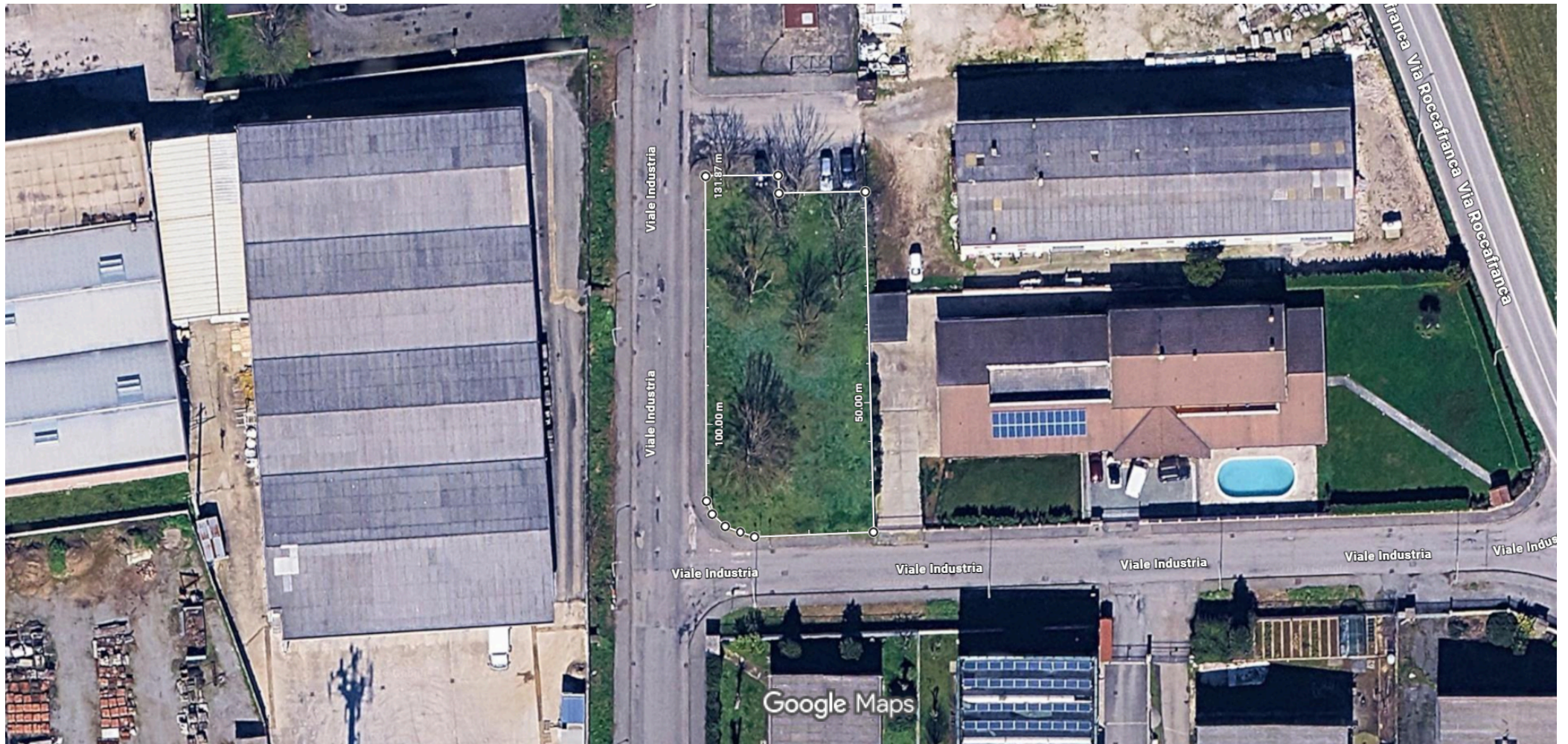


E=1572000

1 Particella: 168

Comune: (BS) ROCCAFRANCA  
 Foglio: 10  
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T366795/2026  
 Scala originale: 1:2000  
 16-Giu-2026 15:39:44





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

Measure distance  
Total area: 940.06 m<sup>2</sup> (10,118.77 ft<sup>2</sup>)  
Total distance: 131.87 m (432.64 ft)



