

PERIZIA DI STIMA

**Area di proprietà Comunale
ubicata in via XXV Aprile
nel Comune Censuario di Roccafranca
mappale 226/parte, 229/parte e 234/parte foglio 11**

La sottoscritta Arch. Cingia Annalisa, tecnico comunale, rimette la presente relazione di stima di un'area di proprietà comunale prospiciente Via XXV Aprile, catastalmente identificata al foglio 11 con mappali 226/parte, 229/parte e 234/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 una porzione di strada di superficie di circa mq 90.

Tale area è collocata in zona prettamente residenziale a Roccafranca, con affaccio su via XXV Aprile.

L'area è confinante:

- a Nord con i mappali edificati 227 e 232;
- ad Est con il mappale edificato 227;
- a Sud con il mappale edificato 281;
- ad Ovest con la strada comunale denominata via XXV Aprile (parte residuale dei mappali 226 e 234).

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

Dati catastali:

Comune Censuario di Roccafranca, foglio 11:

- mappale 226/parte, originato dal frazionamento del 11/03/1997 n. 706.2/1997, ha una superficie catastale complessiva di 300 mq, Reddito Dominicale € 2,56 e Reddito Agrario € 3,25.
- Mappale 229/parte, originato dal frazionamento del 11/03/1997 n. 706.3/1997, ha una superficie catastale complessiva di 37 mq, Reddito Dominicale € 0,32 e Reddito Agrario € 0,40.
- Mappale 234/parte, originato dal frazionamento del 11/03/1997 n. 706.4/1997, ha una superficie catastale complessiva di 320 mq, Reddito Dominicale € 2,73 e Reddito Agrario € 3,47.

L'immobile oggetto di stima corrisponde a parte dei suddetti mappali 226-229-234, per una superficie complessiva di circa 90 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*" come risulta dal Piano di alienazione e valorizzazione degli immobili di proprietà comunale, aggiornato con la citata DCC n. 8 del 13/05/2026, che ne attribuisce la destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 95.bis della Legge Regionale n. 12/2005.

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) ed alla destinazione urbanistica attribuita con la citata DCC n. 8/2026.

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:

90 mq x 93,00 €/mq = € 8.370,00

valore complessivo € 9.000,00 (novemila/00).

ALLEGATI:

- estratto mappa
- estratto ortofoto con perimetro rettificato
- riprese fotografiche

Roccafranca, 07/07/2026



IL TECNICO COMUNALE
Arch. Annalisa Cingia

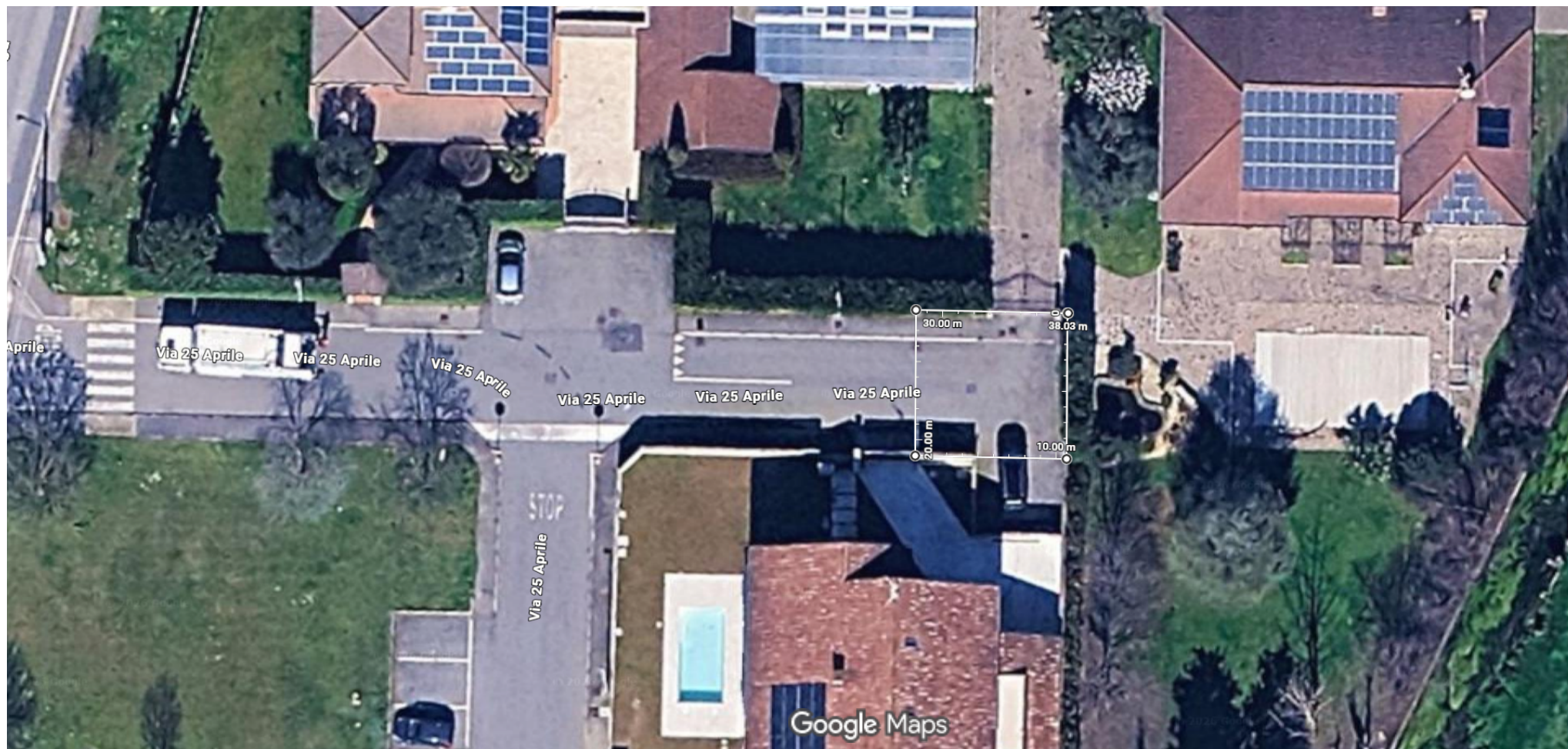


N=5033300

E=1572800

1 Particella: 226

Comune: (BS) ROCCAFRANCA
Foglio: 11
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T417803/2026
16-Giu-2026 16:40:56



Imagery ©2026 , Map data ©2026 Google 5 m

Measure distance

Total area: 90.10 m² (969.88 ft²)

Total distance: 38.03 m (124.77 ft)

