

PERIZIA DI STIMA

**Area di proprietà Comunale
ubicata in via delle Arti
nel Comune Censuario di Roccafranca
mappale 309/parte foglio 10**

La sottoscritta Arch. Cingia Annalisa, tecnico comunale, rimette la presente relazione di stima di un'area di proprietà comunale prospiciente Via delle Arti, catastalmente identificata al foglio 10 con mappale 309/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 strada di superficie di circa mq 600.

Tale area è collocata in zona prettamente industriale a Roccafranca, con affaccio su via delle Arti/degli Artigiani.

L'area è confinante:

- a Nord con il mappale edificato 310;
- ad Est con i mappali 379 e 434 (edificato);
- a Sud con il mappale edificato 315;
- ad Ovest con la strada comunale denominata via delle Arti (parte residuale del mappale 309).

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

L'area era originariamente destinata a strada pubblica (ramo terminale) per cui su di essa sono attualmente presenti:

- a) marciapiedi laterali;
- b) parte terminale della rete di raccolta delle acque meteoriche stradali e della rete delle acque reflue;
- c) un tratto di rete di illuminazione pubblica stradale con n. 2 pali;
- d) segnaletica stradale verticale;
- e) accesso a vani tecnici della ditta confinante in lato nord che dovrà essere mantenuto alla ditta stessa ed ai gestori dei servizi presenti;

In merito al punto b) i tratti di reti ricadenti sulle aree da alienare, devono essere opportunamente isolati a cura e spese dell'acquirente, per evitare situazioni di promiscuità.

In merito al tratto di rete di IP ed alla segnaletica stradale verticale di cui ai punti c) e d), è obbligo la rimozione a cura e spese della parte acquirente, con recupero del materiale riutilizzabile (pali, corpi illuminanti e segnaletica) da consegnare al Comune in buono stato in luogo da esso indicato.

I restanti manufatti 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 delle Arti (parte residuale del mappale 309).

Dati catastali:

Comune Censuario di Roccafranca, foglio 10:

- mappale 309/parte, originato dal frazionamento del 14/06/1999 n. 4576.2, ha una superficie catastale complessiva di 1.410,00 mq, Reddito Dominicale € 120,15 e Reddito Agrario € 152,92.

L'immobile oggetto di stima corrisponde a parte del suddetto mappale 309, per una superficie complessiva di circa 600 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 "*D-ambito produttivo polifunzionale 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 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) 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 in 45,00 €/mq (valore unitario).

Dato atto che è volontà dell'Amministrazione Comunale porre in asta pubblica l'area in 2 porzioni (lotti) secondo l'allegato schema planimetrico, il valore di stima a corpo di ogni porzione, parametrato alla superficie ed opportunamente arrotondato, risulta il seguente:

lotto F1 (nord):

superficie di circa 254 mq, valore a corpo € 11.430,00 (undicimilaquattrocentotrenta/00)

lotto F2 (sud):

superficie di circa 346 mq, valore a corpo € 15.570,00 (quindicimilacinquecentosettanta/00)

per una superficie totale di 600 mq ed un valore complessivo di € 27.000,00.

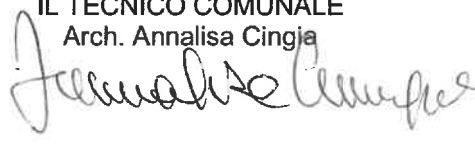
ALLEGATI:

- estratto mappa
- schema planimetrico 2 lotti
- estratto ortofoto
- estratto rete IP
- estratto rete fognaria
- riprese fotografiche

Roccafranca, 16/06/2026

IL TECNICO COMUNALE

Arch. Annalisa Cingia





Direzione Provinciale di Brescia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore GIUSEPPE MALINCONICO

Vis. tel.

I Particella: 309

N=5033500

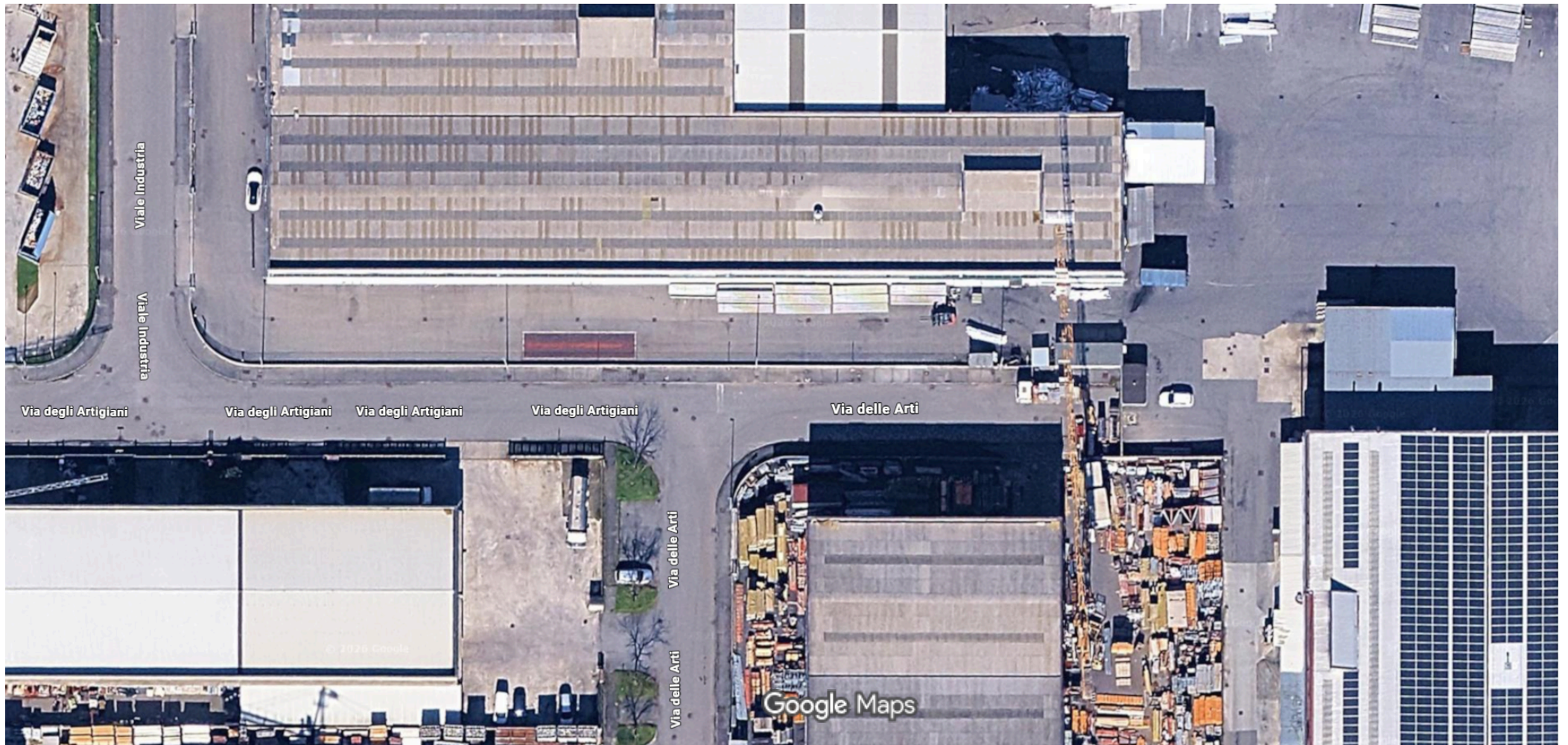
Comune: (BS) ROCCAFRANCA
 Foglio: 10
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T418868/2026
 16-Giu-2026 16:42:8

E=1572000

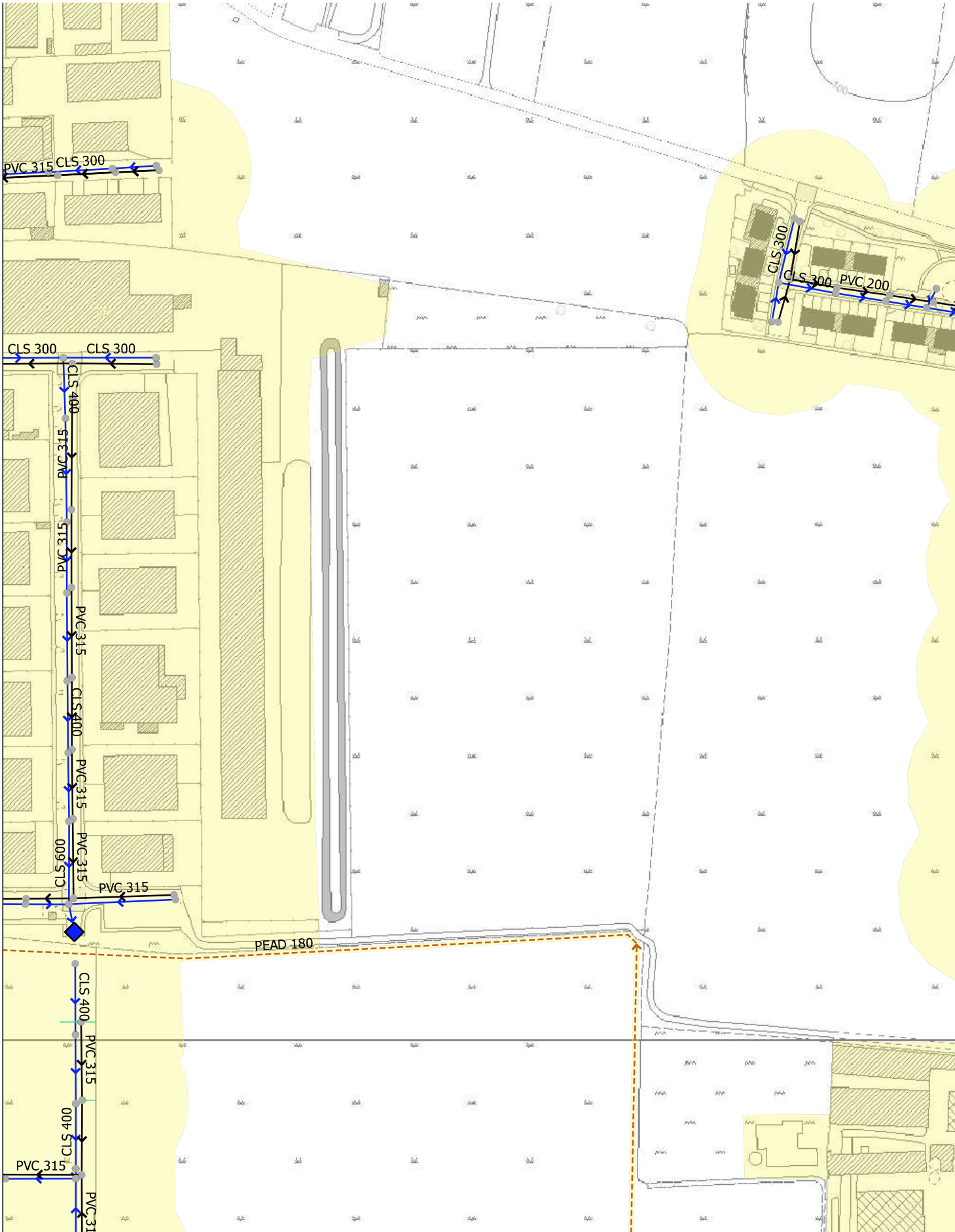


Lotto F1 (nord) – superficie 254 mq

Lotto F2 (sud) – superficie 346 mq



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











Legenda

Elementi puntuali

-  Pozzetto disperdente
-  Impianto di Sollevamento acque nere
-  Impianto di Sollevamento acque miste
-  Sfiatore
-  Troppo Pieno
-  Scarico - Acque Sfiorate
-  Scarico - Emergenza Sollevamento
-  Scarico - Sistema Acque Bianche
-  Vasca di Accumulo
-  Pozzetto disperdente
-  Scarico - Sistema Acque Bianche
-  Cameretta
-  Punto Allacciamento
-  Sfiatore a progetto
-  Scarico da sfioratore a progetto

Elementi lineari

-  Allacciamento Sistema acque reflue Scarico a gravità
-  Acque sfiorate Scarico a gravità
-  Sistema acque bianche Scarico a gravità
-  Sistema acque miste Scarico a gravità
-  Sistema acque miste Scarico a pressione
-  Sistema acque reflue Scarico a gravità
-  Elementi lineari a progetto
-  Aree servite

