



Comune di Villafranca Piemonte

Città Metropolitana di Torino
piazza Cavour 1 - C.A.P. 10068 - Tel. 011 9807107

www.comune.villafrancapiemonte.to.it
email: info@comune.villafrancapiemonte.to.it
PEC: protocollo@pec.comune.villafrancapiemonte.to.it



AREA TECNICA

Prot. n. **14827/2026**
Cat.Clas.Fasc. 5.1.1

Villafranca Piemonte, lì 20/10/2026

PERIZIA DI STIMA

Area comunale Fg. 51 part. 237 (parte)

Valore di stima: € 5.000,00 (cinquemila/00), a corpo, per circa 106 mq (pari a circa 47,17 €/mq).

1. Premessa e oggetto dell'incarico

Il sottoscritto arch. Franco MELANO, dipendente del Comune di Villafranca Piemonte, redige la presente perizia su richiesta del Responsabile del Servizio Finanziario, dott.ssa Michela ROSSO, del 13/10/2026.

La perizia determina il più probabile valore di mercato di una piccola area di proprietà comunale. L'area è oggetto della manifestazione di interesse all'acquisto presentata da CAMPRA MARMI S.r.l. (P.IVA 00483670014), con sede in strada Vigone n. 20. La richiesta è firmata dal legale rappresentante sig. Ezio CAMPRA e trasmessa via PEC dallo Studio Geometri Martini. È stata acquisita al prot. n. 13869 del 02/10/2026.

La richiedente offre € 5.000,00 a corpo, da pagare all'atto di trasferimento. Sono a suo carico tutte le spese di rogito e il frazionamento catastale.

La stima serve a verificare la congruità dell'offerta. Serve anche a fissare il valore da porre a base della procedura di alienazione mediante manifestazione di interesse.

2. Identificazione catastale, provenienza e descrizione del bene

Il bene è una porzione di circa 106 mq della particella 237, Foglio 51, del Catasto Terreni di Villafranca Piemonte. Si tratta di una rientranza della viabilità di collegamento perpendicolare a strada Vigone.

Elemento	Dato
Comune	Villafranca Piemonte (TO)
Catasto	Terreni, Foglio 51, particella 237 (porzione, a maggior corpo)
Individuazione	Area campita in arancio tra i punti A-B-C-D-A, estratto di mappa allegato al prot. 13869 del 02/10/2026
Superficie	circa 106 mq, da definire con tipo di frazionamento a cura e spese dell'acquirente
Proprietà	Comune di Villafranca Piemonte
Provenienza	Cessione gratuita da parte della proprietà Campra, atto del 28/09/2012, notaio Marcello Rebuffo, rep. 7793/6155, reg. a Torino 2 il 26/10/2012 al n. 11292 s. 1T
Titolo originario	Aree standard e ampliamento della pubblica viabilità del PEC di cui alla Convenzione Edilizia del 08/10/1998, notaio Romano Rebuffo, rep. 44943/12088, reg. a Pinerolo il 26/10/1998 al n. 1896
Confini	Proprietà Campra Marmi S.r.l. (particelle 238 e 287) e restante parte della particella 237

L'area ha forma pressoché quadrangolare, di circa 10 × 10 m. Si trova all'angolo sud-est del fabbricato produttivo della particella 238, tra lo stesso fabbricato e la particella 287, anch'essa della richiedente.

L'area è venuta in proprietà del Comune solo perché il PRGC allora vigente richiedeva questa rientranza nel disegno della viabilità del PEC. Il Comune non l'ha mai acquistata a titolo oneroso: il costo storico per l'Ente è pari a zero.

3. Inquadramento urbanistico e stato di fatto

L'area non ha una capacità edificatoria propria né un mercato autonomo. Il suo unico utilizzo razionale è l'accorpamento al lotto produttivo confinante.

Destinazione urbanistica. L'area è stata realizzata in attuazione del PEC della zona PC 16 "Insediamenti Produttivi Confermati" del PRGC. È destinata ad ampliamento della pubblica viabilità. Il lotto confinante è nelle zone PC 16 (particella 238) e PN 3D "Insediamenti Produttivi Nuovi" (particelle 287 e 288), quest'ultima non ancora attuata con PEC.

Stato di fatto. Caratteristiche che incidono sul valore:

- Superficie molto ridotta, circa 106 mq, inferiore al lotto minimo di qualsiasi intervento produttivo autonomo;
- Interclusione di fatto: l'area è chiusa su più lati dalle proprietà della richiedente. Non è accessibile né utilizzabile in modo indipendente da terzi;
- Assenza di utilità pubblica: la rientranza non svolge funzione di transito, sosta o verde. Questo è coerente con l'orientamento espresso dalla Giunta nella deliberazione n. 137 del 30/09/2026 sulle aree pubbliche di ridotte dimensioni e isolate;
- Costi a carico del Comune: oggi il Comune sostiene la manutenzione e la responsabilità civile su un'area priva di funzione;
- Mercato monopolistico dal lato della domanda: l'unico acquirente realistico è il confinante. In una gara pubblica non è ragionevole attendersi offerte di terzi.

4. Criteri e metodologia di stima

L'aspetto economico ricercato è il più probabile valore di mercato, nel senso degli International Valuation Standards e del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa). Data la natura di reliquato, il valore è verificato anche come valore complementare per il confinante.

Per un reliquato non esiste un mercato di compravendite omogenee. Una sola fonte non basta, perciò si applicano quattro procedimenti indipendenti. Il valore finale è congruo se l'offerta li supera o li eguaglia tutti.

1. **Parametro comunale ufficiale:** valore unitario fissato dal Comune per la monetizzazione delle aree standard produttive non cedute nei PEC.
2. **Confronto con alienazioni di reliquati stradali** approvate da altri Comuni piemontesi e pubblicate sul BUR.
3. **Confronto con alienazioni di terreni comunali a Villafranca Piemonte**, a base d'asta pubblica.
4. **Valore di mercato di area produttiva edificabile**, rettificato con coefficienti di merito per dimensione, interclusione e assenza di capacità edificatoria autonoma.

Il valore complementare, cioè l'utilità che l'area dà al confinante, è trattato a parte come verifica di prudenza a favore dell'Ente.

5. Analisi estimative di confronto

Ogni procedimento applicabile porta a un valore pari o inferiore a € 5.000. L'offerta di 47,17 €/mq supera tutti i parametri documentati.

5.1 Parametro comunale di monetizzazione delle aree standard produttive

Il Comune ha fissato in 30,00 €/mq il valore di monetizzazione delle aree non cedute nei PEC con destinazione produttiva artigianale-industriale. Il parametro è nella tabella approvata con DGC n. 32 del 27/02/2016.

È il riferimento più pertinente. Esprime il valore che il Comune stesso attribuisce alle aree standard in zona produttiva, della stessa natura di quella in esame, nata come cessione di PEC.

$106 \text{ mq} \times 30,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 3.180,00$. L'offerta è superiore del 57,2%.

5.2 Alienazioni di reliquati stradali in Piemonte

Il Comune di Argentera (CN) ha approvato una perizia dell'Ufficio Tecnico con valore di 20,00 €/mq per un reliquato stradale, con frazionamento a carico dell'acquirente. Il caso è pubblicato sul BUR n. 49 del 10/12/2015.

$106 \text{ mq} \times 20,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 2.120,00$. L'offerta è superiore del 135,8%.

È stato escluso il caso di Sanfront (CN), BUR n. 26 del 01/07/2010: circa 54 mq per € 32.400. Lì il sedime era occupato da un fabbricato in piazza nel centro abitato quindi il valore incorporava la regolarizzazione di un edificio esistente. Non è confrontabile.

5.3 Alienazioni di terreni comunali a Villafranca Piemonte

Con DCC n. 18 del 09/02/2010 il Comune ha messo all'asta un terreno agricolo al Foglio 77, di 4.794 mq, con base d'asta € 200.000. Il valore è circa 41,72 €/mq (BUR n. 10 del 11/03/2010).

$106 \text{ mq} \times 41,72 \text{ €/mq} = \text{€ } 4.422,00$. L'offerta è superiore del 13,1%.

Questo dato è un tetto prudenziale, non un comparabile diretto. Quel terreno era un lotto autonomo, utilizzabile e circa 45 volte più grande. Il reliquato in esame non ha nessuna di queste qualità.

5.4 Valore di area produttiva edificabile, rettificato

Si parte dal valore unitario di un'area produttiva edificabile in zona (Vp). Lo si corregge con coefficienti di merito che riflettono i limiti del reliquato:

Coefficiente	Motivazione	Valore
K1 – dimensione	106 mq, sotto qualsiasi lotto minimo produttivo	0,50
K2 – interclusione	Un solo acquirente possibile, nessun accesso autonomo	0,70
K3 – capacità edificatoria	Nessuna capacità autonoma; utile solo come accorpamento	0,60
K complessivo	$K1 \times K2 \times K3$	0,21

Valore = $106 \text{ mq} \times Vp \times 0,21$.

Il valore di € 5.000 si raggiunge solo con $Vp = 224,62 \text{ €/mq}$. Quindi l'offerta è congrua per qualsiasi valore d'area produttiva edificabile in zona fino a circa 225 €/mq.

6. Sintesi dei risultati e verifica di congruità

L'offerta di € 5.000 supera il valore di ogni procedimento documentato, con un margine dal 13% al 136% a favore del Comune.

Procedimento	€/mq	Valore per 106 mq	Scarto dell'offerta
5.2 Reliquato stradale (Argentera, 2015)	20,00	€ 2.120	+135,8%
5.1 Monetizzazione standard produttivi (DGC 32/2016)	30,00	€ 3.180	+57,2%
5.3 Terreno comunale all'asta (Villafranca, 2010) – tetto	41,72	€ 4.422	+13,1%
5.4 Area produttiva rettificata ($K = 0,21$)	Vp	$\times 106 \times Vp \times$	congruo se $Vp \leq$

Procedimento	€/mq	Valore per 106 mq	Scarto dell'offerta
	0,21	0,21	224,62 €/mq
Offerta Campra Marmi S.r.l.	47,17	€ 5.000	—

Valore complementare. Per il confinante l'area vale più che per il mercato, perché libera la viabilità interna e permette gli ampliamenti dei fabbricati. L'offerta remunera questo vantaggio: è più alta del valore di monetizzazione che il Comune stesso applica alle aree standard produttive.

Benefici accessori per l'Ente, non compresi nel prezzo:

- frazionamento, rogito, imposte e trascrizione a carico dell'acquirente;
- nessuna manutenzione né responsabilità futura su un'area senza funzione pubblica;
- entrata in conto capitale su un bene acquisito a costo zero.

7. Conclusioni e valore di stima

Il sottoscritto determina il più probabile valore di mercato dell'area in € 5.000,00 (cinquemila/00), a corpo.

L'area è la porzione di circa 106 mq della particella 237, Foglio 51 del Catasto Terreni, individuata tra i punti A-B-C-D-A nell'estratto di mappa allegato al prot. 13869 del 02/10/2026.

L'offerta di Campra Marmi S.r.l. è quindi congrua e conveniente per l'Ente. Si propone di porre € 5.000,00 a base della manifestazione di interesse, con ammissione di sole offerte pari o in aumento.

Il valore è a corpo e non varia se il frazionamento definisce una superficie diversa, entro una tolleranza di $\pm 10\%$.

Allegati

1. Manifestazione di interesse Campra Marmi S.r.l., prot. 0013869 del 02/10/2026.
2. Estratto di mappa del Catasto Terreni, Foglio 51, con l'area evidenziata (A-B-C-D).

Fonti

- Comune di Villafranca Piemonte – Tabella oneri di urbanizzazione e monetizzazioni, DGC n. 32 del 27/02/2016: https://www.comune.villafrancapiemonte.to.it/cgi-bin/modulistica/05172016122336_COMUNE_DI_VILLAFRANCA_PIEMONTE.pdf
- BUR Piemonte n. 49 del 10/12/2015 – Comune di Argentera, cessione di reliquato stradale.
- BUR Piemonte n. 10 del 11/03/2010 – Comune di Villafranca Piemonte, alienazione terreno agricolo.
- BUR Piemonte n. 26 del 01/07/2010 – Comune di Sanfront, alienazione reliquato stradale (escluso).
- BUR Piemonte n. 48 del 30/11/2023 – Esempio di sdemanializzazione ai sensi della L.R. 86/1996.

IL TECNICO ESTIMATORE

Arch. Franco MELANO

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa