

Geom. **MAFEZZOLI DIEGO**
via Andrea Fantoni n. 22
24020 - ROVETTA (BG)
Mail diegomafe@libero.it
Cell. 340.0022406

Rovetta, 15 febbraio 2023

Oggetto: **STIMA SOMMARIA DI PORZIONE DI TERRENO EDIFICABILE
INSERITO NELLA LOTTIZZAZIONE "FOPPA LEONE" IN
COMUNE DI ROVETTA**

Premessa:

La presente relazione di stima costituisce aggiornamento della medesima valutazione predisposta in data 16 settembre 2019, con riferimento ai terreni parzialmente edificabili, con valore INVARIATO dal 2019 ad oggi.

Relazione di Stima:

Il sottoscritto Mafezzoli Diego, Geometra iscritto all'Albo della Provincia di Bergamo al n° 3424 con studio in Rovetta (BG) via Andrea Fantoni n° 22 cod.fisc. MFZ DGI 75L18 C800K P.IVA 02681980161,

HA RICEVUTO INCARICO

[REDACTED]
[REDACTED] di redigere valutazione sommaria della porzione di terreno edificabile sito in Comune di Rovetta, frazione San Lorenzo, ricompreso nel perimetro del comparto di lottizzazione residenziale denominato "FOPPA LEONE"

Situazione accertata:

I terreni in questione, identificati catastalmente come quota pari ad 1/11 dei mappali identificati catastalmente in Comune censuario di Rovetta, foglio 9 nn° 4643 e 4651, sono stati interessati parzialmente dal Piano di Lottizzazione residenziale denominato "Foppa

Leone”, approvato dal Consiglio Comunale di Rovetta definitivamente in data 02 marzo 2009, con volumetria residenziale complessiva autorizzata pari a mc 18.169,281.

Con la successiva approvazione del nuovo Piano di Governo del Territorio del 2013, i terreni sono stati confermati nella loro destinazione originaria come AMBITI DI TRASFORMAZIONE, con accorpamento nel Piano Attuativo ATC “Isola Felice” ed individuazione di comparto U.I. 2 a volumetria CONSOLIDATA pari a mc 18.169,281.

La quota di edificabilità di pertinenza [REDACTED] è stata ricompresa nel lotto 4 della suddetta lottizzazione, lotto con volumetria complessiva DI PERTINENZA pari a mc 1.479,43 ed OPZIONATA (interesse verso sedime dell’attuale via Vogno proprietà comunale) di mc 61,088.

Il futuro lotto avrà superficie pari a mq 1.087,79 , superficie copribile pari mq 326,34.

La quota di 1/3 proprietà [REDACTED] computa dunque quanto segue, utile successivamente per la definizione del valore:

| | | |
|-------------------------|----|---------|
| 1. Volume edificabile | mc | 493,153 |
| 2. Superfici competenza | mq | 362,596 |
| 3. Superficie copribile | mq | 108,78 |

Il comparto edificabile si presenta ottimamente urbanizzato, vista la presenza in loco di reti del metano, telefoniche, dell’energia elettrica e acquedotto comunale, facilmente accessibile dalla adiacente via Risorgimento e via Vogno.

Il comparto dovrà essere prossimamente oggetto di nuova progettazione, per adeguare i lotti alle nuove disposizioni del P.G.T. pur avendo consolidati i valori urbanistici come volumetria e superficie copribile utili per la stima.

Criteria di stima:

La presente perizia viene sviluppata dal sottoscritto mediante stima comparativa, effettuata previa ricerca dei più probabili valori applicati in recenti compravendite.

Il sottoscritto ha testimonianza attuale di terreni residenziali in lottizzazione in Comune di Rovetta zona San Lorenzo in vendita e compravenduti al prezzo di circa 160,00 €/mc.

Tale riferimento deve però tenere conto dei costi di urbanizzazione dei terreni oggetto della presente stima che, ad oggi, non risultano essere stati urbanizzati.

Il costo approssimativo di urbanizzazione di tali terreni si aggira fra €/mc 25,00 ed €/mc 45,00,

Valutazione finale:

Stante le considerazioni sopra esposte ed i riferimenti parametrici locali verificati, il sottoscritto perito ritiene applicabili ed assumibili come riferimenti per la valutazione in oggetto i seguenti prezzo unitari:

- € 160,00 ogni mc;
- A dedurre €/mc 40,00 per probabili costi di urbanizzazione

La stima del valore commerciale UNITARIO alla data odierna della porzione di terreno sita in Comune di Rovetta ed identificata come in premessa, proprietà [REDACTED] viene pertanto sommariamente definita in €/mc (160,00 – 40,00) = €/mc 120,00 (diconsi euro 120/00 ogni mc edificabile).

Il valore complessivo della porzione di terreno edificabile di competenza del Sig. [REDACTED] può dunque ragionevolmente essere quantificata pari a:

€/mc 120,00 x mc 493,153 = **€ 59.178,36**

(diconsi Euro cinquantanovemilacentosettantotto/36).

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto perito in questa sua relazione di stima, a completa evasione dell'incarico ricevuto.

Il Perito:

(Geom. Diego Mafezzoli)



Geom. **MAFEZZOLI DIEGO**

Via Andrea Fantoni n. 22

24020 - ROVETTA (BG)

Mail diegomafe@libero.it

Cell. 340.0022406

Rovetta, 16 settembre 2019

Oggetto: **STIMA SOMMARIA DI PORZIONE DI TERRENO EDIFICABILE
INSERITO NELLA LOTTIZZAZIONE "FOPPA LEONE" IN
COMUNE DI ROVETTA**

Il sottoscritto Mafezzoli Diego, Geometra iscritto all'Albo della Provincia di Bergamo al n° 3424 con studio in Rovetta (BG) via Andrea Fantoni n° 22 cod.fisc. MFZ DGI 75L18 C800K P.IVA 02681980161,

HA RICEVUTO INCARICO

[REDACTED]
[REDACTED] di redigere valutazione sommaria della porzione di terreno edificabile sito in Comune di Rovetta, frazione San Lorenzo, ricompreso nel perimetro del comparto di lottizzazione residenziale denominato "FOPPA LEONE"

Situazione accertata:

I terreni in questione, identificati catastalmente come quota pari ad 1/11 dei mappali identificati catastalmente in Comune censuario di Rovetta, foglio 9 nn° 4643 e 4651, sono stati interessati parzialmente dal Piano di Lottizzazione residenziale denominato "Foppa Leone", approvato dal Consiglio Comunale di Rovetta definitivamente in data 02 marzo 2009, con volumetria residenziale complessiva autorizzata pari a mc 18.169,281.

Con la successiva approvazione del nuovo Piano di Governo del Territorio del 2013, i terreni sono stati confermati nella loro destinazione originaria come AMBITI DI TRASFORMAZIONE, con accorpamento nel Piano Attuativo ATC "Isola Felice" ed individuazione di comparto U.I. 2 a volumetria CONSOLIDATA pari a mc 18.169,281.

La quota di edificabilità di pertinenza del [REDACTED] è stata ricompresa nel lotto 4 della suddetta lottizzazione, lotto con volumetria complessiva DI PERTINENZA

pari a mc 1.479,43 ed OPZIONATA (interesse verso sedime dell'attuale via Vogno proprietà comunale) di mc 61,088.

Il futuro lotto avrà superficie pari a mq 1.087,79 , superficie copribile pari mq 326,34.

La quota di 1/3 proprietà del Sig. Benzoni computa dunque quanto segue, utile successivamente per la definizione del valore:

| | | |
|-------------------------|----|---------|
| 1. Volume edificabile | mc | 493,153 |
| 2. Superfici competenza | mq | 362,596 |
| 3. Superficie copribile | mq | 108,78 |

Il comparto edificabile si presenta ottimamente urbanizzato, vista la presenza in loco di reti del metano, telefoniche, dell'energia elettrica e acquedotto comunale, facilmente accessibile dalla adiacente via Risorgimento e via Vogno.

Il comparto dovrà essere prossimamente oggetto di nuova progettazione, per adeguare i lotti alle nuove disposizioni del P.G.T. pur avendo consolidati i valori urbanistici come volumetria e superficie copribile utili per la stima.

Criteria di stima:

La presente perizia viene sviluppata dal sottoscritto mediante stima comparativa, effettuata previa ricerca dei più probabili valori applicati in recenti compravendite.

Il sottoscritto ha testimonianza attuale di terreni residenziali in lottizzazione in Comune di Rovetta zona San Lorenzo in vendita e compravenduti al prezzo di circa 160,00 €/mc.

Tale riferimento deve però tenere conto dei costi di urbanizzazione dei terreni oggetto della presente stima che, ad oggi, non risultano essere stati urbanizzati.

Il costo approssimativo di urbanizzazione di tali terreni si aggira fra €/mc 25,00 ed €/mc 45,00,

Valutazione finale:

Stante le considerazioni sopra esposte ed i riferimenti parametrici locali verificati, il sottoscritto perito ritiene applicabili ed assumibili come riferimenti per la valutazione in oggetto i seguenti prezzo unitari:

- € 160,00 ogni mc;
- A dedurre €/mc 40,00 per probabili costi di urbanizzazione

La stima del valore commerciale UNITARIO alla data odierna della porzione di terreno sita in Comune di Rovetta ed identificata come in premessa, proprietà del Sig. Benzoni Alberto viene pertanto sommariamente definita in €/mc $(160,00 - 40,00) = \text{€/mc } 120,00$ (diconsi euro 120/00 ogni mc edificabile).

Il valore complessivo della porzione di terreno edificabile di competenza del Sig. XXXXXXXXXX può dunque ragionevolmente essere quantificata pari a:

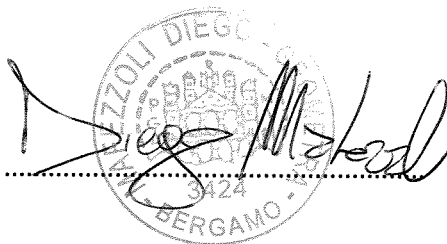
$\text{€/mc } 120,00 \times \text{mc } 493,153 = \text{€ } 59.178,36$

(diconsi Euro cinquantanovemilacentosettantotto/36).

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto perito in questa sua relazione di stima, a completa evasione dell'incarico ricevuto.

Il Perito:

(Geom. Diego Mafezzoli)



Allegati: stralcio azzonamento urbanistico e tabella riepilogativa dati urbanistici della Lottizzazione;
stralcio tavola 5 – azzonamento del P.L. con individuazione lotto;

Atc Isola Felice

Tavola 6.2

Carta dei vincoli

estratto scala 1:10.000



Legenda

Vincoli ambientali

- Parco Regionale delle Orcole Bergamasche
- Boschi e foreste (D.Lgs. 42/2004, ex L. 43/1965; fonte: P.F.)
- PLUS del Monte Verno
- Ambienti di opportunità istituzione PLUS (PTCP art. 71)
- Siti di importanza comunitaria SIC - Val Sordania Val Zurlo (fonte: SIBA)
- Zone a protezione speciale ZPS - Orcole Bergamasche (fonte: SIBA)
- Tutela paesaggistica degli ambienti di elevata naturalità (PPR art. 17)
- Area superiori ai 1600 m (D.Lgs. 490/99 art. 148; fonte: PTCP)

Vincoli paesaggistici, monumentali e architettonici

- Bellezze individuali e d'insieme (D.Lgs. 42/2004, ex L. 1487/39)
- Beni culturali (D.Lgs. 42/2004, ex L. 1089/39)
- Centri o nuclei storici (PTCP art. 91)
- Nuclei rurali permanenti (PTCP art. 68)
- Beni archeologici (PTCP art. 73)
- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua - fascia di rispetto di 150 m (D.Lgs. 42/2004)

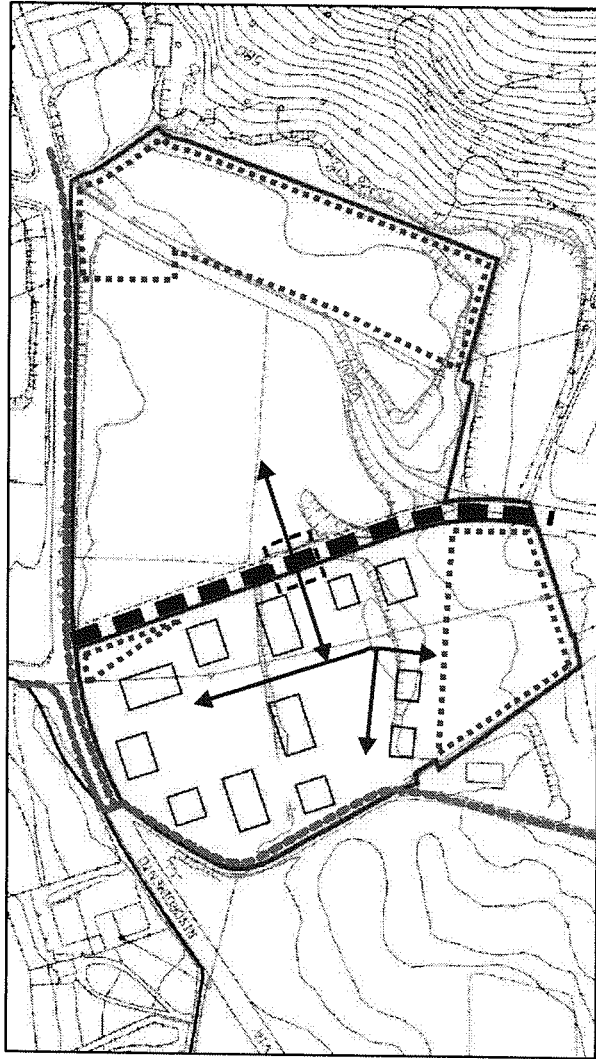
Vincoli idrogeologici

- Zona soggetta a vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23; fonte: PTCP)
- Zona di tutela esecutiva dei pozzi idronebbiosi (D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. - da studio geologico)
- Classe di fattibilità geologica 4 (da studio geologico)
- Fascia di rispetto del reticolo idrico minore (da studio geologico)
- Aree vulcaniche che gravano su strutture/infrastrutture (PTCP art. 43)
- Aree ad elevata vulnerabilità per le risorse idriche sotterranee (PTCP art. 37)
- Aree di frana attiva non perimetrata (delimitazione P.A.I.; fonte: PTCP)
- Zona di rispetto di sorgenti e pozzi di acqua edibile al consumo umano (D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. - da studio geologico)
- Ambienti estrattivi soggetti al Piano Cave vigente (PTCP art. 74)







Vincoli infrastrutturali

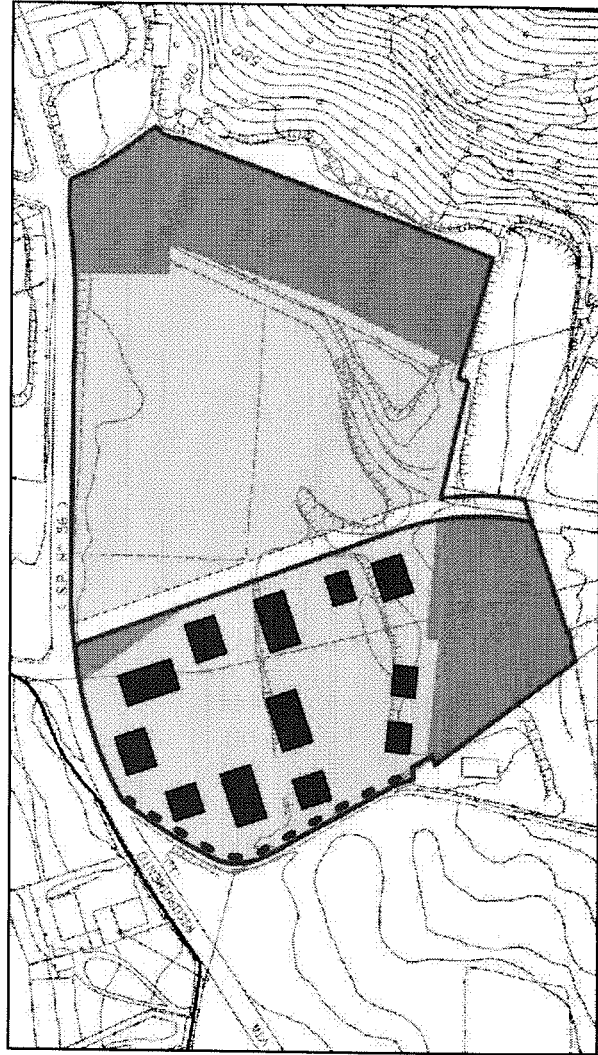
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto stradale (D.P.R. 496/1982 e s.m.i.)
- Confini comunali

Rovetta








Legenda

-  Ambito di trasformazione
-  Area per attrezzature e servizi
-  Nuovo asse stradale di progetto
-  Strada di accesso e servizio al lotto
-  Coordinamento accessi
-  Pista ciclopedonale



Legenda

-  Ambito di trasformazione
-  Volumi edilizi
-  Superficie fondiaria
-  Verde pubblico
-  Fascia verde filtro di tutela ambientale

Parametri urbanistici

Superficie territoriale complessiva (St) 39.651 mq

u.i.1

Superficie territoriale (St) 16.175 mq
 Volumetria (V) di cui 12.710 mc
 2.000 mc per edilizia economica popolare
 0,8 mc/mq

Indice territoriale (It)

Residenza

Si confermano integralmente gli obiettivi, i parametri quantitativi e le prescrizioni contenute nel Piano Regolatore Generale previgente.

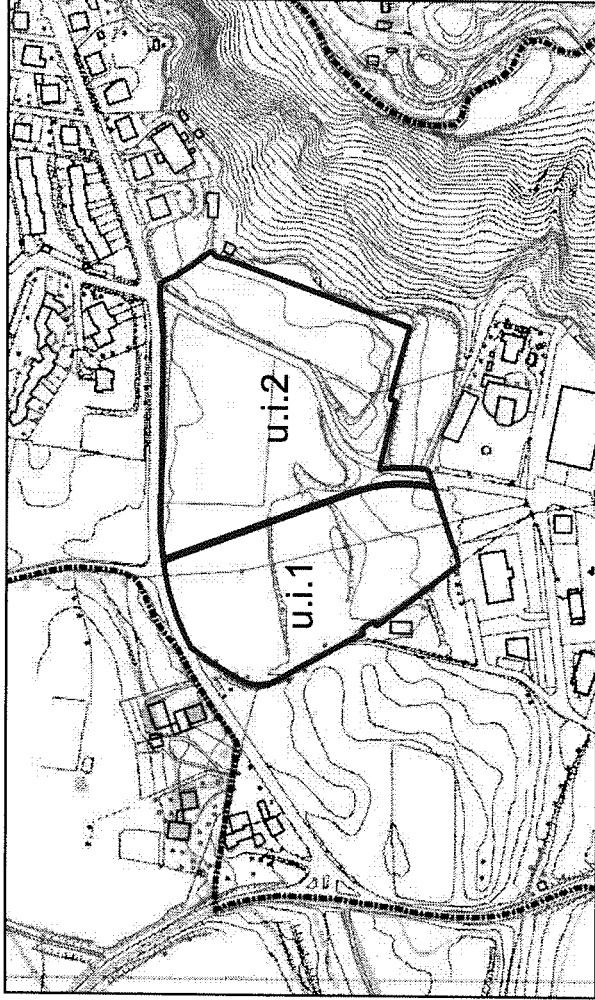
u.i.2

Superficie territoriale(St) 23.476 mq
 Volumetria (V) come da PA approvato

Residenza

L'intervento dovrà risultare coerente con le previsioni e le obbligazioni del Piano Attuativo approvato.

Le due unità di intervento u.i.1 e u.i.2 potranno essere attuate separatamente con diversi e autonomi PA purché coordinati dal punto di vista delle urbanizzazioni e nel rispetto degli elementi di ordinamento degli assetti definiti dalla presente scheda.



Aerofotogrammetrico - estratto scala 1:5000



Foto aerea - scala 1:5000

COMUNE DI ROVETTA - PIANO DI LOTTIZZAZIONE "FOPPA LEONE" APPROVATO IN DATA 02.03.2009 - TABELLA RIEPILOGATIVA DATI UREANISTICI

| LOTTE | INTESTATARI | MILLESIMI BASE | VOLUME | SUPERFICIE FONDIARIA | SUPERFICIE COPERTA | RITIRA QUOTA COMUNE | QUOTA % | VOLUME AGGIUNTO | SUP.COP. AGGIUNTA | MILLESIMI VARIATI | VOLUME TOTALE | SUP.COP. TOTALE | PREZZO ACQUISTO |
|-------|---|-------------------|-----------|-------------------------|-----------------------|------------------------|---------|--------------------|----------------------|----------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| 1 | Immobiliare Serio s.a.s. | 62,19 | 1129,88 | 862,22 | 258,666 | SI | 7,46 | 46,645 | 15,17 | 84,75 | 1.176,525 | 273,84 | 5.222,00 |
| 2 | Bonadei Ilda e Franco | 58,57 | 1064,2 | 782,08 | 234,824 | SI | 7,03 | 43,856 | 14,30 | 60,99 | 1.108,156 | 248,92 | 4.921,00 |
| 3 | Corazza Re s.r.l. | 253,39 | 4603,84 | 3399 | 1019,7 | SI | 30,41 | 190,143 | 61,84 | 263,85 | 4.793,983 | 1.081,54 | 21.287,00 |
| 4 | Brancato Vito, Benzoni Mary e Alberto | 81,42 | 1479,43 | 1087,79 | 326,337 | SI | 9,77 | 61,088 | 19,87 | 84,79 | 1.540,518 | 346,21 | 6.839,00 |
| 5 | Eredi Savoldelli Florino | 214,92 | 3904,856 | 2950,36 | 885,108 | SI | 25,79 | 161,256 | 52,45 | 223,79 | 4.066,112 | 937,55 | 18.053,00 |
| 6 | Benzoni Roberto, Luciana e Savoldelli Anna | 108,57 | 1972,573 | 1539,25 | 461,775 | SI | 13,03 | 81,472 | 26,50 | 113,05 | 2.054,045 | 488,27 | 9.121,00 |
| 7 | Savoldelli Bruno e Bertuletti Margherita | 54,28 | 986,287 | 708,47 | 212,541 | SI | 6,51 | 40,705 | 13,24 | 56,52 | 1.026,992 | 225,78 | 4.557,00 |
| 8 | Benzoni Alessandro | 77,97 | 1416,664 | 973,37 | 282,011 | No | ### | ### | 0,00 | 77,97 | 1.416,664 | 282,01 | ### |
| 9 | Savoldelli Agostino ed Azara Antonina | 54,28 | 986,287 | 711,51 | 213,453 | No | ### | ### | 0,00 | 54,28 | 986,287 | 213,45 | ### |
| | Comune di Rovetta | 34,41 | 625,264 | 677,87 | 203,361 | ### | ### | ### | ### | ### | ### | ### | ### |
| | | 1000 | 18169,281 | | | | 100 | 625,264 | 203,36 | 1.000,00 | 18.169,281 | | 70.000,00 |

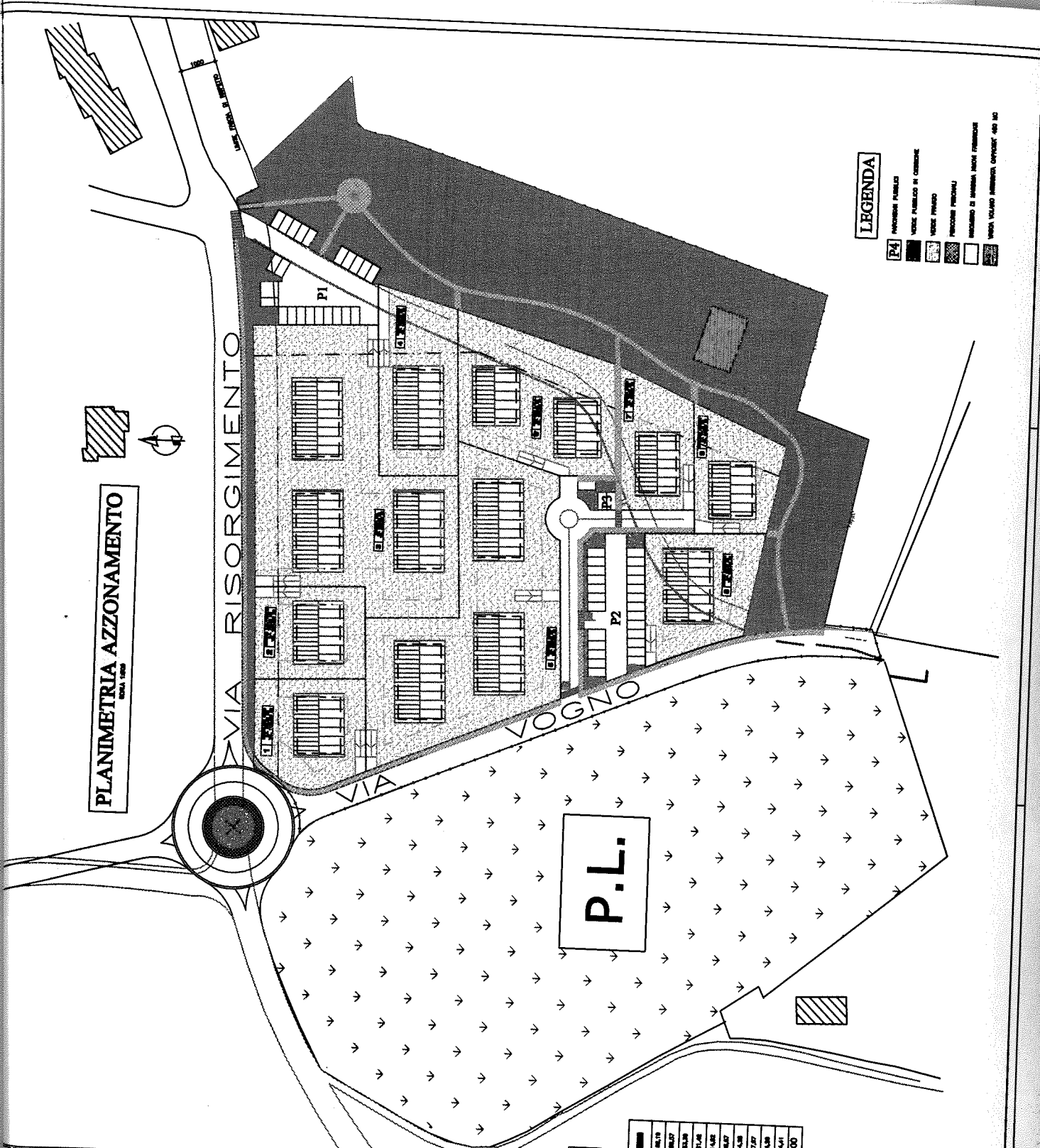
PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DENOMINATO FOPPE LEONE

PLANIMETRIA AZZONAMENTO FUNZIONALE - LOTTI ED AREE DI CESSIONE

5

1. Intitolazione ERGO
 2. Strada Via e Fosso
 3. Cimitero Via
 4. Strada Via, Strada Via e Strada Via
 5. Strada Via
 6. Strada Via
 7. Strada Via, Strada Via, Strada Via
 8. Strada Via
 9. Strada Via, Strada Via

Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. del dal
 Studio Tecnico Ing. Michele Castiglioni
 Via S. ... n. ... - ...



- LEGENDA**
- P4 PROCESSIONI PUBBLICHE
 - VERDE PUBBLICO IN CENSURA
 - VERDE PUBBLICO
 - PROCESSIONI PRIVATE
 - INTELLIGENZA DI MANIPOLAZIONE PUBBLICA
 - VERDE PUBBLICO IN CENSURA

TABELLA DATI LOTTIZZAZIONE

| NUMERO | DESCRIZIONE | AREA TOTALE | AREA VERDE | AREA PUBBLICA | AREA PRIVATA | AREA CENSURATA | AREA TOTALE |
|--------|-------------------------|-------------|------------|---------------|--------------|----------------|-------------|
| 1 | Intitolazione ERGO | 1.128,00 | 274,41 | 274,41 | 274,41 | 274,41 | 274,41 |
| 2 | Strada Via e Fosso | 1.048,00 | 264,48 | 264,48 | 264,48 | 264,48 | 264,48 |
| 3 | Cimitero Via | 1.024,00 | 1.024,00 | 1.024,00 | 1.024,00 | 1.024,00 | 1.024,00 |
| 4 | Strada Via e Strada Via | 1.024,00 | 264,48 | 264,48 | 264,48 | 264,48 | 264,48 |
| 5 | Strada Via | 1.024,00 | 264,48 | 264,48 | 264,48 | 264,48 | 264,48 |
| 6 | Strada Via | 1.024,00 | 264,48 | 264,48 | 264,48 | 264,48 | 264,48 |
| 7 | Strada Via | 1.024,00 | 264,48 | 264,48 | 264,48 | 264,48 | 264,48 |
| 8 | Strada Via | 1.024,00 | 264,48 | 264,48 | 264,48 | 264,48 | 264,48 |
| 9 | Strada Via | 1.024,00 | 264,48 | 264,48 | 264,48 | 264,48 | 264,48 |
| Totale | | 13.014,05 | 18.189,281 | 4.270,36 | 6.128,23 | 1.000,00 | |

604/94 - VOLUMETRIA E QUOTA ALTERNATIVA DA CEDERE A LOTTIZZAZIONE