

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

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 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 computa dunque quanto segue, utile successivamente per la definizione del valore:

1. Volume edificabile	mc	493,153
2. Superficie 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 nuovi disposizioni del P.G.T. pur avendo consolidati i valori urbanistici come volumetria e superficie copribile utili per la stima.

Criteri 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. 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. può dunque ragionevolmente essere quantificata pari a:

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

(diconsi Euro cinquantanove milacentosettantotto/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

dal

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 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 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 nuovi disposizioni del P.G.T. pur avendo consolidati i valori urbanistici come volumetria e superficie copribile utili per la stima.

Criteri 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. 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. può dunque ragionevolmente essere quantificata pari a:

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

(diconsi Euro cinquantanove milacentosettantotto/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

Level 32
Carta dei vincoli
estratto scala 1:10.000



Legenda

Vincoli ambientali	
.....	Parco Regionale delle Orobie Bergamasche
.....	Boschi e foreste (D.Lgs. 42/2004; ex L. 43/1985; fonte: PIF)
.....	PLIS del Monte Vario
.....	Ambiti di opportune istituzione PLIS (PTCP art. 71)
.....	Siti di importanza comunitaria SIC - Via Sedornia Val Zerbo (fonte: SIBA)
.....	Zona a protezione speciale ZPS - Orobie Bergamasche (fonte: SIBA)
.....	Tutela paleontologica degli ambienti di elevata naturalezza (P.P.R. art. 17)
.....	Area superiori ai 1600 m (D.Lgs. 496/1980 art. 14b; fonte: PTCP)
Vincoli paesaggistici, monumentali e architettonici	
.....	Bellezze individuali e trasfomate (D.Lgs. 42/2004; ex L. 497/39)
.....	Beni culturali (D.Lgs. 42/2004; ex L. 1089/39)
.....	Centri o nuclei storici (PTCP art. 91)
.....	Nuclei rurali permanenti (PTCP art. 69)
.....	Beni archeologici (PTCP art. 73)
.....	Fiumi, torrenti e corsi d'acqua - Rete di rispetto di 150 m (D.Lgs. 42/2004)
Vincoli idrogeologici	
.....	Zona soggetta a vincolo idrogeologico (R.D. 326/723; fonte: PTCP)
.....	Zona di tutela assoluta dei pozzi torpedinati (D.lgs. 152/2006 e s.m.i. - da studio geologico)
.....	Classe di faticabilità geologica 4 (da studio geologico)
.....	Fase di rispetto del periodo idrogeologico minore (da studio geologico)
.....	Area vulnerabile che gravava su strutture/infrastrutture (PTCP art. 43)
.....	Area ad elevata vulnerabilità per le risorse idiche sotterranee (PTCP art. 37)
.....	Area di frana attiva non perimentata (delineazione P.A.; fonte: PTCP)
.....	Zona di rispetto idrogeologico (D.P.R. 496/1982 e s.m.i.)
.....	Zona di rispetto di scogli e pozzi di acqua dolce (D.P.R. 496/1982 e s.m.i.)
.....	Ambiti estrattivi scogliati al Piano Carve Vigore (PTCP art. 76)
Vincoli infrastrutturali	
.....	Fase di rispetto amministrativa
.....	Fase di rispetto stradale (D.P.R. 496/1982 e s.m.i.)
.....	Confini comunali

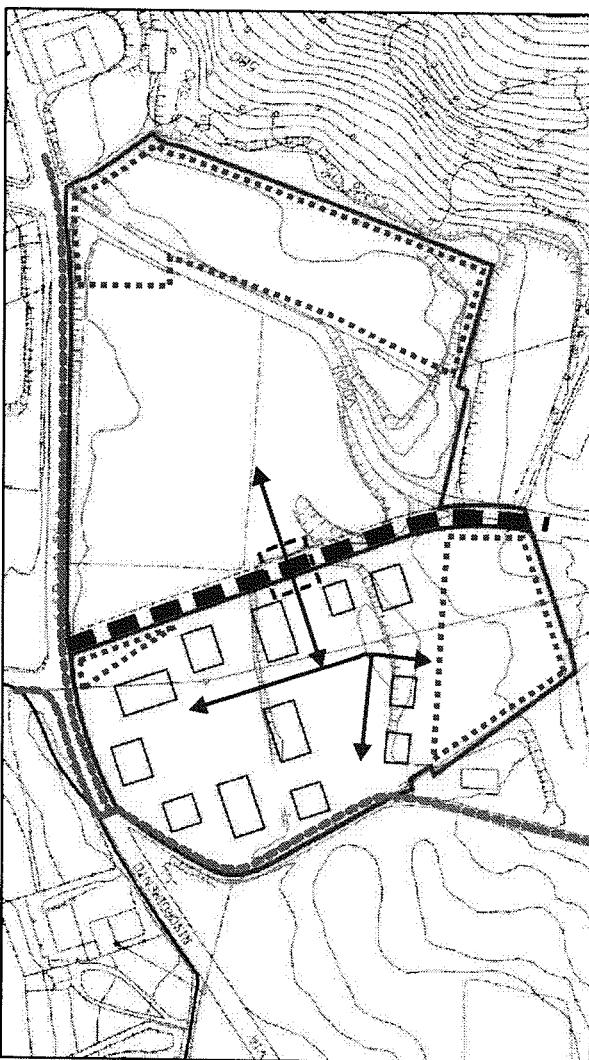
Atc

Isola Felice

Principio di insediamento

Legenda

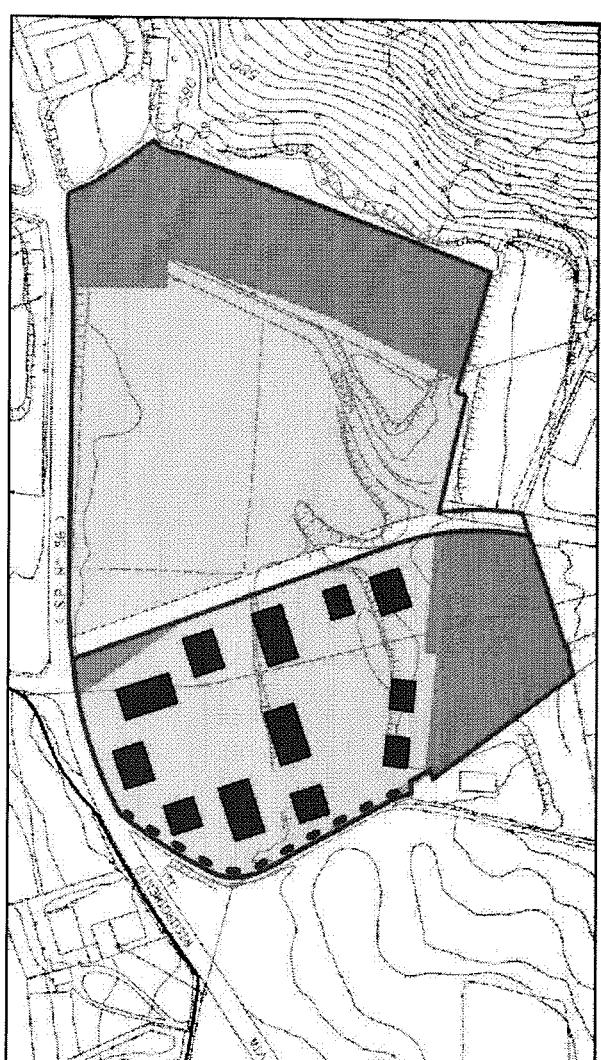
- Ambito di trasformazione
- Area per attrezzature e servizi
- Nuovo asse stradale di progetto
- Strada di accesso e servizio al lotto
- Coordinamento accessi
- Pista ciclopedinale



ASSOCIAZIONE progettuale

Legenda

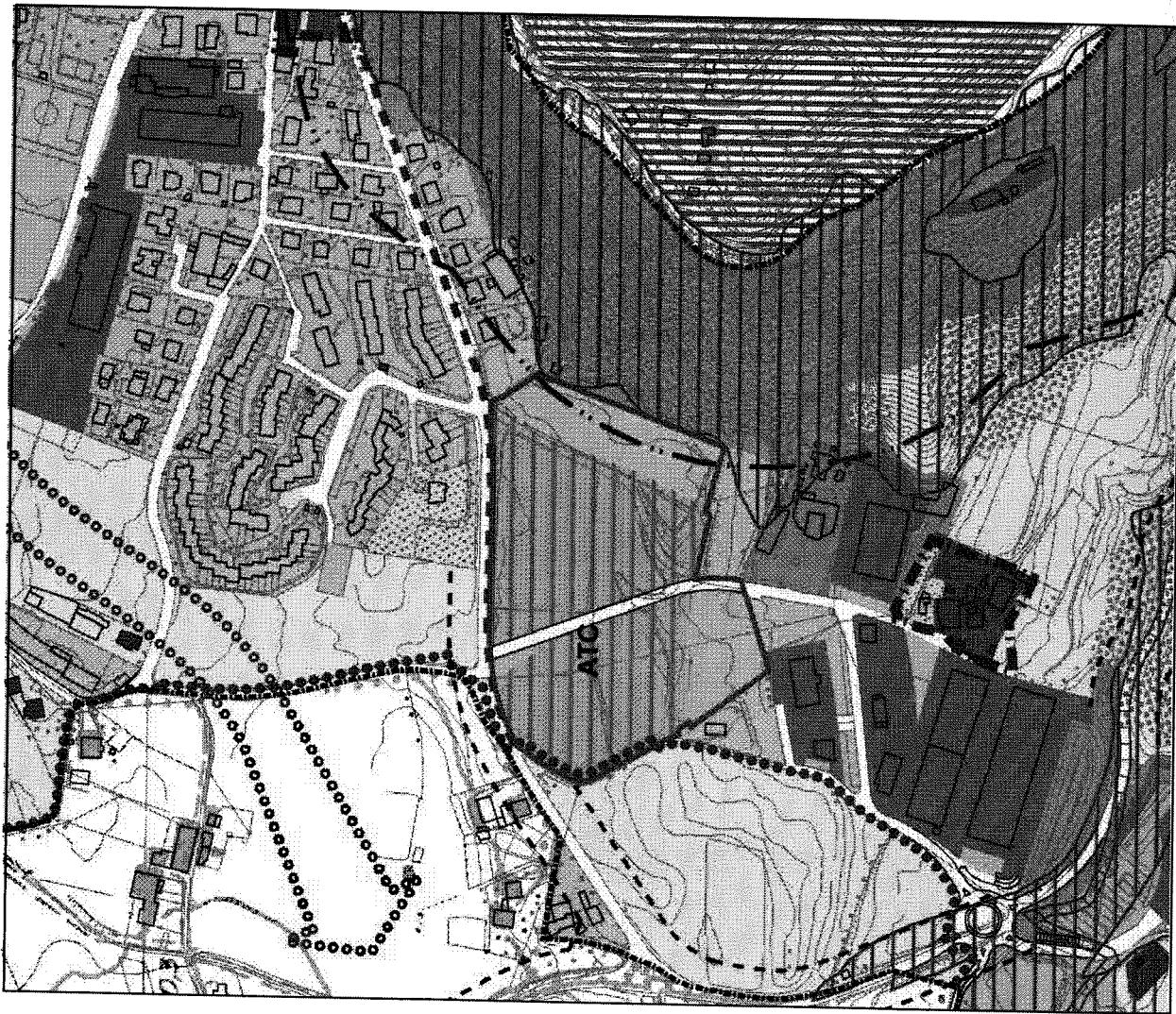
- Ambito di trasformazione
- Volumi edilizi
- Superficie fondiaria
- Verde pubblico
- Fascia verde filtro di tutela ambientale



Modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni

Atc Isola Felice

1. *Constitutive* *genes* *control* *all* *cellular* *processes*, *including* *metabolism*, *growth*, *division*, *differentiation*, *and* *survival*.
2. *Regulatory* *genes* *control* *the* *expression* *of* *constitutive* *genes*.



Atc

Isola Felice

Parametri urbanistici

Superficie territoriale complessiva (St) 39.651 mq

u.i.1

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

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

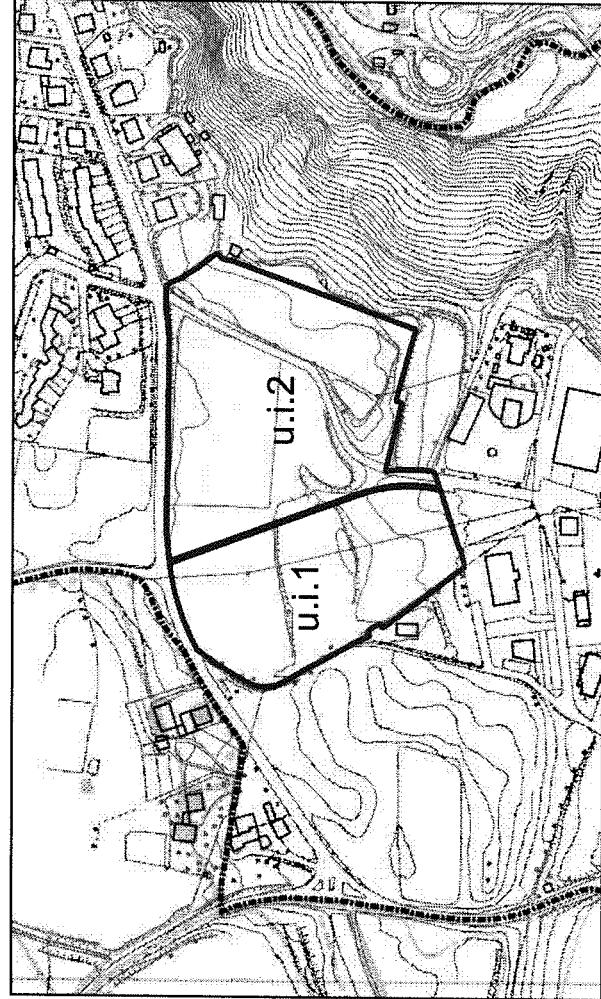
Systema funzionale

Prescrizioni specifiche

Prescrizioni specifiche

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
 PGI Rovetta
 Ambiti di trasformazione - Schede normative

Modificato a seguito delle contraddizioni alle osservazioni

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

LOTTO	INTESTATARI	MILLESIMI BASE	VOLUME	SUPERFICIE FONDIARIA	RITIRA QUOTA COMUNE	QUOTA %	VOLUME AGGIUNTO	SUP.COP. AGGIUNTA	MILLESIMI VARIATI	VOLUME TOTALE	SUP.COP. TOTALE	PREZZO ACQUISTO
1	[REDACTED]	62,19	1129,88	862,22	268,666	Si	7,46	46,645	15,17	84,75	1.176,525	273,84
2	[REDACTED]	58,57	1064,2	782,08	234,624	Si	7,03	43,956	14,30	60,99	1.108,156	248,92
3	[REDACTED]	253,39	4603,84	3399	1019,7	Si	30,41	190,143	61,84	263,85	4.793,983	1.081,54
4	[REDACTED]	81,42	1479,43	1087,79	326,337	Si	9,77	61,058	19,87	84,79	1.540,518	346,21
5	[REDACTED]	214,92	3904,856	2950,36	885,108	Si	25,79	161,256	52,45	223,79	4.066,112	937,55
6	[REDACTED]	108,57	1972,573	1539,25	461,775	Si	13,03	81,472	26,50	113,05	2.054,045	488,27
7	[REDACTED]	54,28	986,287	708,47	212,541	Si	6,51	40,705	13,24	56,52	1.026,932	225,78
8	[REDACTED]	77,97	1416,664	973,37	292,011	No	###	###	0,00	77,97	1.416,664	292,01
9	[REDACTED]	54,28	986,287	711,51	213,453	No	###	###	0,00	54,28	986,287	213,45
	[REDACTED]	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
- LOTTI ED AREE DI CESSIONE -**

5

PLANIMETRIA AZZONAMENTO

scala 1:1000

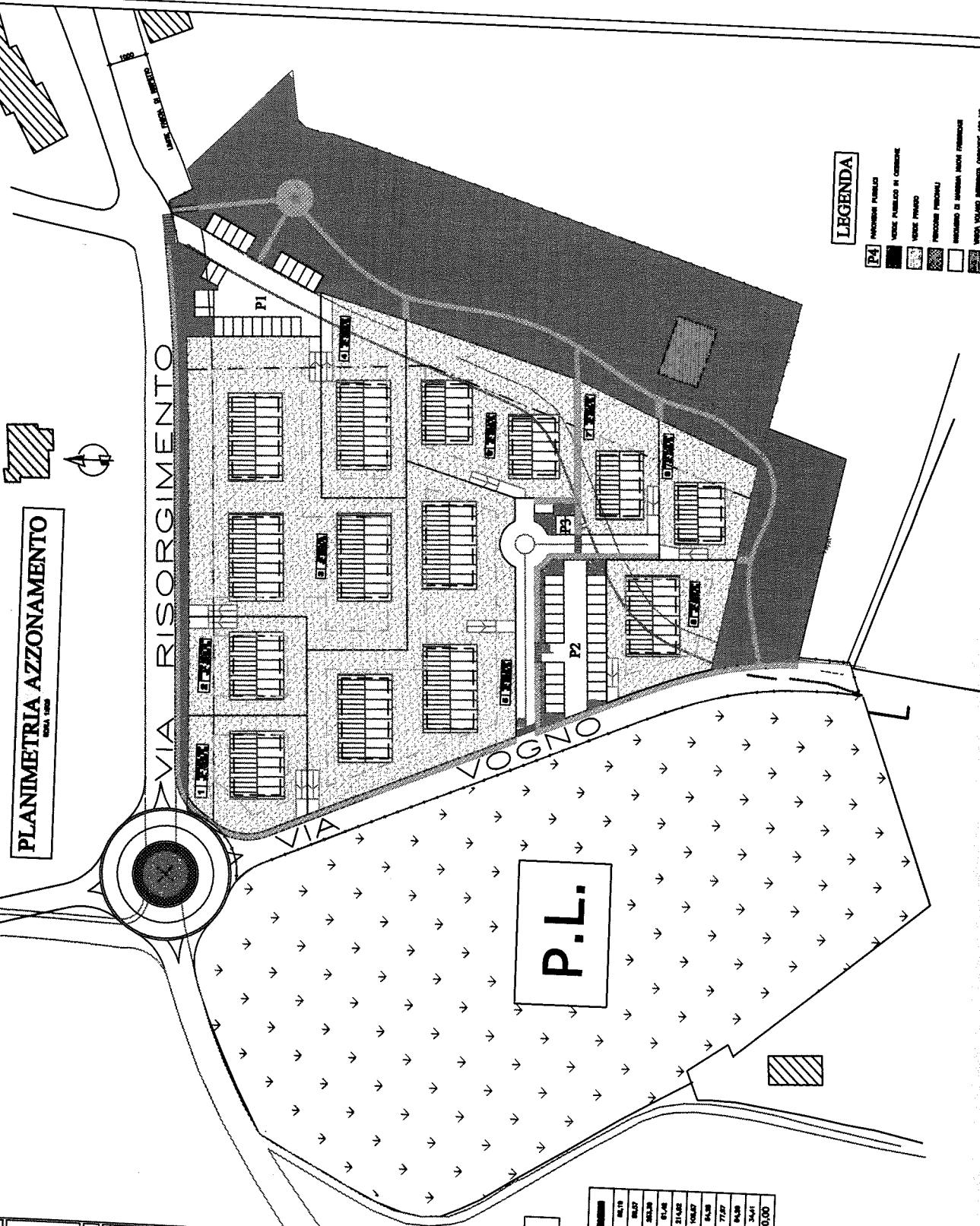


TABELLA DATI LOTTIZZAZIONE

1	Residenziale - Bello - Via	800,00	1.100,00	370,41	201,40
2	Residenziale - Piazza	700,00	1.400,00	300,40	161,90
3	Commerciale - Piazza	3.000,00	4.000,00	1.120,19	602,21
4	Residenziale - Merello	1.000,00	1.000,00	300,00	161,90
5	Residenziale - Piazza	2.000,00	2.000,00	600,00	323,80
6	Residenziale - Merello/Colle	1.000,00	1.000,00	300,00	161,90
7	Residenziale - Merello	1.000,00	1.000,00	300,00	161,90
8	Residenziale - Merello	1.000,00	1.000,00	300,00	161,90
9	Residenziale - Merello	700,00	1.000,00	200,00	114,90
-	Centro di servizi	—	—	—	—
13.014,05	18.662,95	4.270,56	6.120,23	1.000,00	544,10

scala 1:1000 - VOLMETRA E GIURA VALIMENTE DA CEDERE - 4 LOTTIZZAZIONE

LEGENDA

- P4 - PARCHEGGIO PUBBLICO
- VIALE PUBBLICO IN CANTIERE
- VIALE PUBBLICO
- PARCHEGGIO PUBBLICO
- INDUSTRIALE DI MATERIALE EDILIZIO
- VIALE PUBBLICO INDUSTRIALE - AD HABITAT