

Geom. **MAFEZZOLI DIEGO**  
via Andrea Fantoni n. 22  
24020 - ROVETTA (BG)  
Mail [diegomafe@libero.it](mailto: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. 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.

### 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. 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 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](mailto: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 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. 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 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)



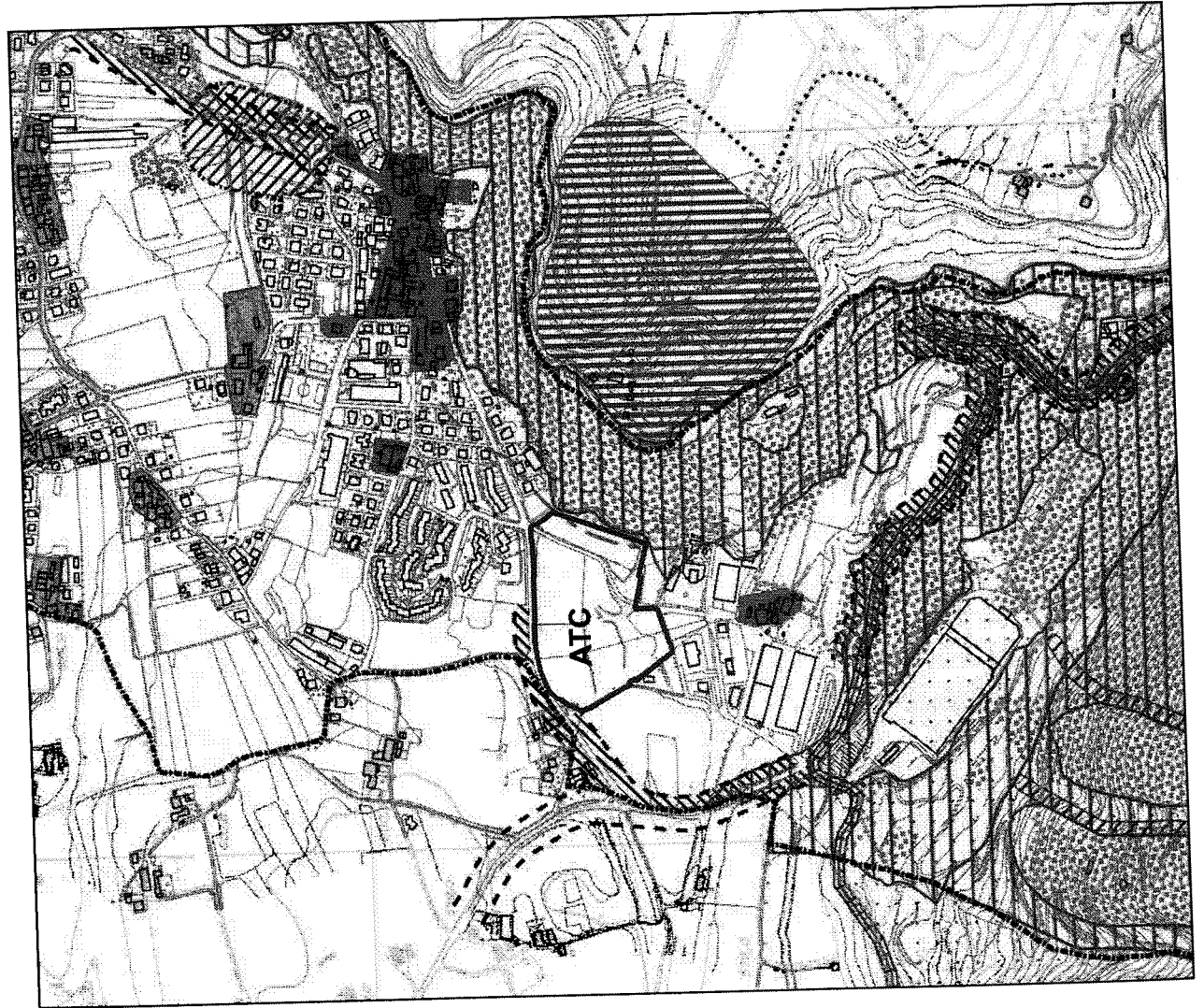
Allegati: stralcio azzonamento urbanistico e tabella riepilogativa dati urbanistici della Lottizzazione;  
stralcio tavola 5 – azzonamento del P.L. con individuazione lotto;

# 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)

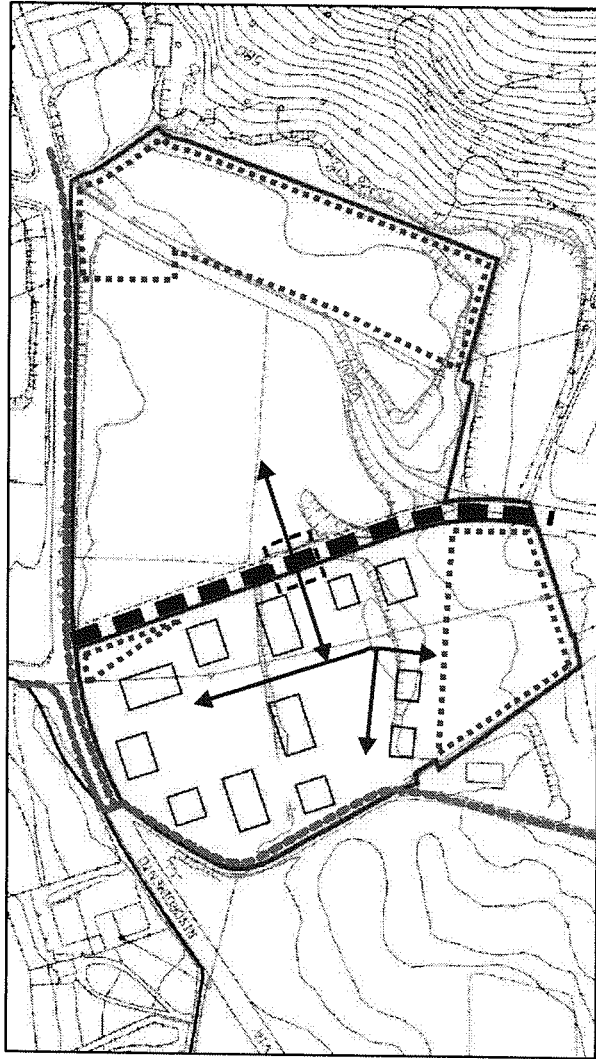
### Vincoli idrogeologici

- 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

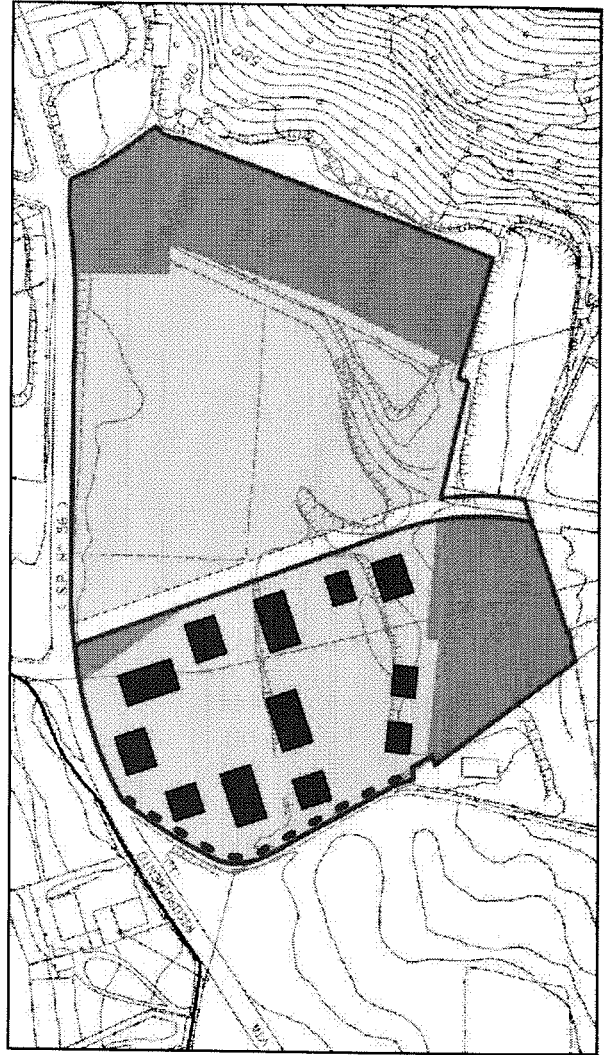
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto stradale (D.P.R. 496/1982 e s.m.i.)
- Confini comunali

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.

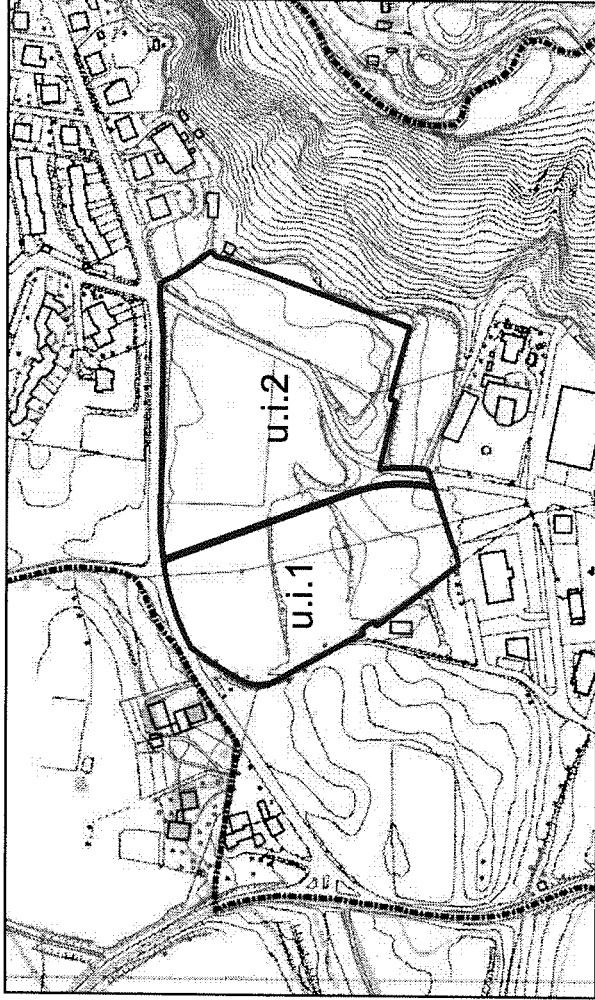
### u.i.2

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	Bonadell 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**

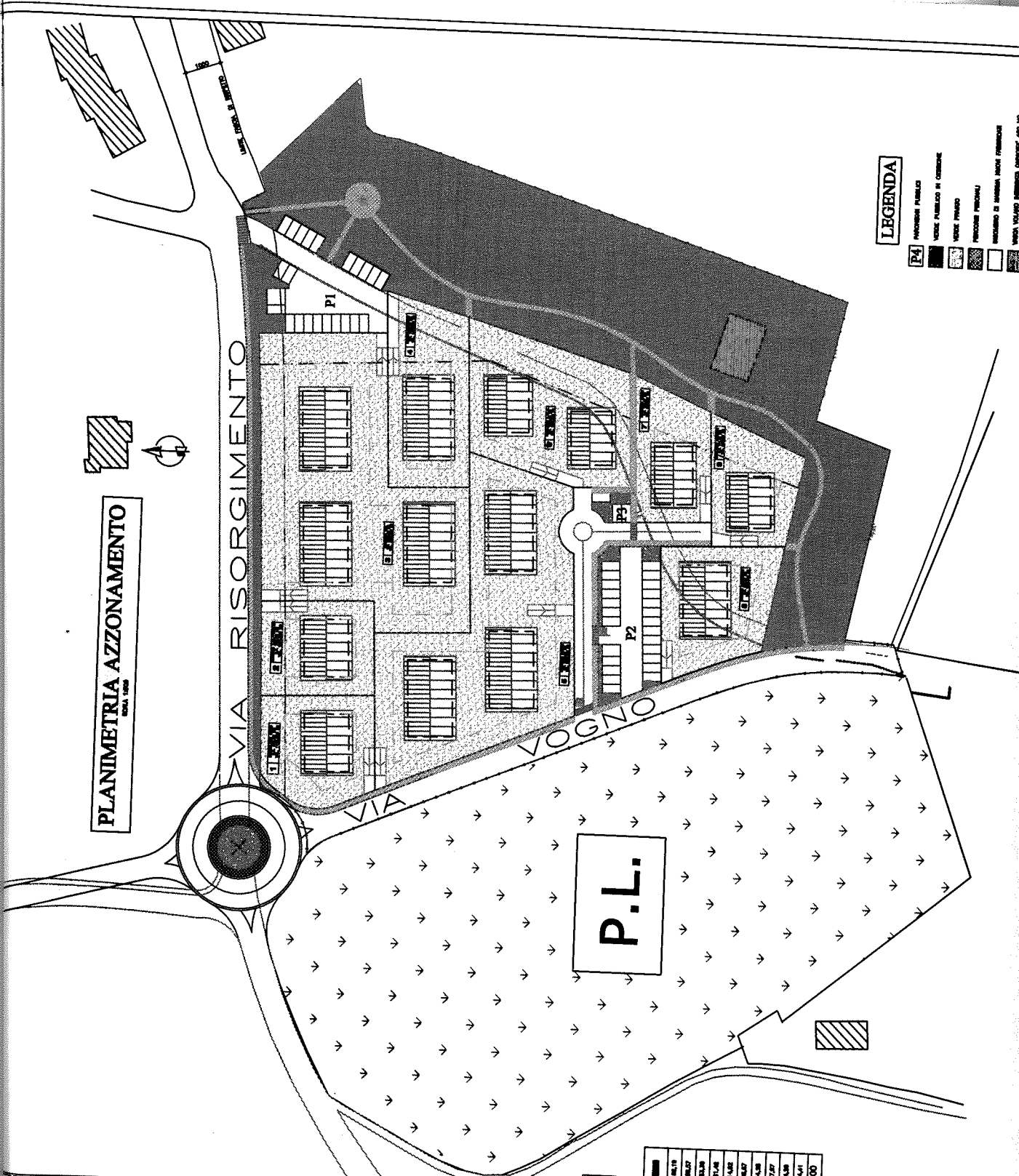
5	
1	Intervallone ERDO
2	Strada Via e Fosso
3	Cimitero Via
4	Strada Via, Strada Via e Strada Via
5	Stradella Fosso
6	Strada Via/Strada Via
7	Strada Via, Strada Via, Strada Via
8	Strada Via
9	Strada Via, Strada Via
10	Strada Via, Strada Via
11	Strada Via, Strada Via
12	Strada Via, Strada Via
13	Strada Via, Strada Via
14	Strada Via, Strada Via
15	Strada Via, Strada Via
16	Strada Via, Strada Via
17	Strada Via, Strada Via
18	Strada Via, Strada Via
19	Strada Via, Strada Via
20	Strada Via, Strada Via
21	Strada Via, Strada Via
22	Strada Via, Strada Via
23	Strada Via, Strada Via
24	Strada Via, Strada Via
25	Strada Via, Strada Via
26	Strada Via, Strada Via
27	Strada Via, Strada Via
28	Strada Via, Strada Via
29	Strada Via, Strada Via
30	Strada Via, Strada Via
31	Strada Via, Strada Via
32	Strada Via, Strada Via
33	Strada Via, Strada Via
34	Strada Via, Strada Via
35	Strada Via, Strada Via
36	Strada Via, Strada Via
37	Strada Via, Strada Via
38	Strada Via, Strada Via
39	Strada Via, Strada Via
40	Strada Via, Strada Via
41	Strada Via, Strada Via
42	Strada Via, Strada Via
43	Strada Via, Strada Via
44	Strada Via, Strada Via
45	Strada Via, Strada Via
46	Strada Via, Strada Via
47	Strada Via, Strada Via
48	Strada Via, Strada Via
49	Strada Via, Strada Via
50	Strada Via, Strada Via
51	Strada Via, Strada Via
52	Strada Via, Strada Via
53	Strada Via, Strada Via
54	Strada Via, Strada Via
55	Strada Via, Strada Via
56	Strada Via, Strada Via
57	Strada Via, Strada Via
58	Strada Via, Strada Via
59	Strada Via, Strada Via
60	Strada Via, Strada Via
61	Strada Via, Strada Via
62	Strada Via, Strada Via
63	Strada Via, Strada Via
64	Strada Via, Strada Via
65	Strada Via, Strada Via
66	Strada Via, Strada Via
67	Strada Via, Strada Via
68	Strada Via, Strada Via
69	Strada Via, Strada Via
70	Strada Via, Strada Via
71	Strada Via, Strada Via
72	Strada Via, Strada Via
73	Strada Via, Strada Via
74	Strada Via, Strada Via
75	Strada Via, Strada Via
76	Strada Via, Strada Via
77	Strada Via, Strada Via
78	Strada Via, Strada Via
79	Strada Via, Strada Via
80	Strada Via, Strada Via
81	Strada Via, Strada Via
82	Strada Via, Strada Via
83	Strada Via, Strada Via
84	Strada Via, Strada Via
85	Strada Via, Strada Via
86	Strada Via, Strada Via
87	Strada Via, Strada Via
88	Strada Via, Strada Via
89	Strada Via, Strada Via
90	Strada Via, Strada Via
91	Strada Via, Strada Via
92	Strada Via, Strada Via
93	Strada Via, Strada Via
94	Strada Via, Strada Via
95	Strada Via, Strada Via
96	Strada Via, Strada Via
97	Strada Via, Strada Via
98	Strada Via, Strada Via
99	Strada Via, Strada Via
100	Strada Via, Strada Via

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

**TABELLA DATI LOTTIZZAZIONE**

NUMERO	DESCRIZIONE	AREA TOTALE	AREA EDIFICABILE	AREA VERDE	AREA STRADALE	AREA ALTRA	AREA TOTALE
1	Intervallone ERDO	1.128,00	274,41	274,41	0,00	0,00	548,82
2	Strada Via e Fosso	704,00	1.048,00	209,60	0,00	0,00	1.257,60
3	Cimitero Via	2.304,00	4.032,00	1.022,22	0,00	0,00	5.356,22
4	Strada Via e Fosso	1.027,78	1.074,00	214,80	0,00	0,00	1.288,80
5	Stradella Fosso	2.055,56	2.055,56	411,11	0,00	0,00	2.466,67
6	Strada Via/Strada Via	1.027,78	1.074,00	214,80	0,00	0,00	1.288,80
7	Strada Via, Strada Via, Strada Via	704,00	1.048,00	209,60	0,00	0,00	1.257,60
8	Strada Via	711,81	842,17	168,34	0,00	0,00	1.020,31
9	Strada Via, Strada Via	711,81	842,17	168,34	0,00	0,00	1.020,31
-	Cimitero di Risorgimento	13.014,05	18.169,281	4.270,36	6.128,23	1.000,00	24.577,87

604/94 - PLANIMETRIA E QUANTIFICAZIONE DA CEDERE A LOTTIZZAZIONE



**PLANIMETRIA AZZONAMENTO**

**LEGENDA**

- INTERVALLONE PUBBLICO
- VERDE PUBBLICO IN CESSIONE
- VERDE PRIVATO
- EDIFICIO PUBBLICO
- EDIFICIO DI DESTINAZIONE NUOVA FUNZIONALE
- AREA VERDE INTERVALLONE PUBBLICO