



# COMUNE DI LOVERE

PROVINCIA DI BERGAMO

AREA MANUTENZIONE E LAVORI PUBBLICI

tel. +39 035.983616 - fax. +39 035.983616  
e-mail: [uff.lavoripubblici@comune.lovere.bg.it](mailto:uff.lavoripubblici@comune.lovere.bg.it)



[www.comune.lovere.bg.it](http://www.comune.lovere.bg.it)

[www.borghitalia.it](http://www.borghitalia.it)

## Allegato A

### NOTA INTRODUTTIVA AGGIUNTIVA ALLA PERIZIA DI STIMA CHE SEGUE:

In attuazione di quanto previsto dell'art.10 comma 2 del "Regolamento per l'alienazione dei beni immobiliari di proprietà comunale" ed approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 29-06-2021, la Giunta Comunale, con Deliberazione n. 123 del 19-10-2021, ha determinato una riduzione del prezzo posto a base di gara del **20% (diconsi venti per cento)**, pertanto il valore da porre a base di gara per l'alienazione dell'immobile di cui alla perizia che precede, viene rideterminato in **€ 125.172,00 (diconsi euro centoventicinquemilacentosettantadue/00)**, come segue:

Valore di perizia = € 156.465,00

Riduzione = 20%

Importo riduzione = € 31.293,00

Valore a mq ridotto = € 76,00

**Valore di perizia ridotto del 20% = € 125.172,00**

Lovere, lì 09-11-2021

COMUNE DI LOVERE - Via G. Marconi, 19 - 24065 Lovere (BG) - Villa Milesi  
Codice fiscale 81003470168 - Partita I.V.A. 00341690162 - Codice ISTAT 016128 - Codice Catasto E704  
tel. +39 035.983623 - fax. +39 035.983008

PEC: [comune.lovere@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.lovere@pec.regione.lombardia.it) - e-mail: [info@comune.lovere.bg.it](mailto:info@comune.lovere.bg.it)



Ai sensi dell'art.13 del Decreto Legislativo 196/2003 comunichiamo che i dati contenuti nella presente sono trattati con mezzi cartacei e/o informatici e comunicati, internamente, agli incaricati e ai responsabili formalmente nominati per la relativa gestione. I dati non sono diffusi, se non previsto da normative cogenti applicabili. E' possibile, comunque, esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del suddetto D.Lgs. 196/2003, rivolgendosi al Responsabile del Servizio competente o al Responsabile Trattamento Dati, nella persona del Segretario comunale. Il titolare del trattamento è il Comune di Lovere nella persona del Legale Rappresentante, il Sindaco pro-tempore.



# COMUNE DI LOVERE

PROVINCIA DI BERGAMO

AREA MANUTENZIONE E LAVORI PUBBLICI

tel. +39 035.983616 - fax. +39 035.983616  
e-mail: [uff.lavoripubblici@comune.lovere.bg.it](mailto:uff.lavoripubblici@comune.lovere.bg.it)



[www.comune.lovere.bg.it](http://www.comune.lovere.bg.it)

[www.borghitalia.it](http://www.borghitalia.it)

## PERIZIA DI STIMA

Area di proprietà comunale in Via Stradetta Trello – mapp. 3389 e  
mapp. 3390

(piano di alienazione approvato con Deliberazione di C.C. n° 06 del 02/04/2020)



Lovere, lì 24-03-2020

**COMUNE DI LOVERE** - Via G. Marconi, 19 - 24065 Lovere (BG) - Villa Milesi  
Codice fiscale 81003470168 - Partita I.V.A. 00341690162 - Codice ISTAT 016128 - Codice Catasto E704  
tel. +39 035.983623 - fax. +39 035.983008  
PEC: [comune.lovere@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.lovere@pec.regione.lombardia.it) - e-mail: [info@comune.lovere.bg.it](mailto:info@comune.lovere.bg.it)



*Ai sensi dell'art.13 del Decreto Legislativo 196/2003 comunichiamo che i dati contenuti nella presente sono trattati con mezzi cartacei e/o informatici e comunicati, internamente, agli incaricati e ai responsabili formalmente nominati per la relativa gestione. I dati non sono diffusi, se non previsto da normative cogenti applicabili. E' possibile, comunque, esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del suddetto D.Lgs. 196/2003, rivolgendosi al Responsabile del Servizio competente o al Responsabile Trattamento Dati, nella persona del Segretario comunale. Il titolare del trattamento è il Comune di Lovere nella persona del Legale Rappresentante, il Sindaco pro-tempore.*



# COMUNE DI LOVERE

PROVINCIA DI BERGAMO

AREA MANUTENZIONE E LAVORI PUBBLICI

tel. +39 035.983616 - fax. +39 035.983616  
e-mail: [uff.lavoripubblici@comune.lovere.bg.it](mailto:uff.lavoripubblici@comune.lovere.bg.it)



[www.comune.lovere.bg.it](http://www.comune.lovere.bg.it)

[www.borghitalia.it](http://www.borghitalia.it)

## Indice

---

1. Premessa
2. Identificazione dell'area oggetto di alienazione
3. Descrizione sommaria e stato dei luoghi
4. Stato di possesso
5. Identificazione urbanistica
6. Criteri e metodi di stima
7. Determinazione del valore

## Allegati

---

- documentazione fotografica
- estratto di mappa catastale
- visure catastali
- estratto P.G.T. – piano delle regole
- estratto P.G.T. – piano dei servizi
- planimetria di rilievo scala 1: 200
- indagine geognostica

---

**COMUNE DI LOVERE** - Via G. Marconi, 19 - 24065 Lovere (BG) - Villa Milesi  
Codice fiscale 81003470168 - Partita I.V.A. 00341690162 - Codice ISTAT 016128 - Codice Catasto E704  
tel. +39 035.983623 - fax. +39 035.983008

PEC: [comune.lovere@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.lovere@pec.regione.lombardia.it) - e-mail: [info@comune.lovere.bg.it](mailto:info@comune.lovere.bg.it)



Ai sensi dell'art.13 del Decreto Legislativo 196/2003 comuniciamo che i dati contenuti nella presente sono trattati con mezzi cartacei e/o informatici e comunicati, internamente, agli incaricati e ai responsabili formalmente nominati per la relativa gestione. I dati non sono diffusi, se non previsto da normative cogenti applicabili. E' possibile, comunque, esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del suddetto D.Lgs. 196/2003, rivolgendosi al Responsabile del Servizio competente o al Responsabile Trattamento Dati, nella persona del Segretario comunale. Il titolare del trattamento è il Comune di Lovere nella persona del Legale Rappresentante, il Sindaco pro-tempore.



# COMUNE DI LOVERE

PROVINCIA DI BERGAMO

AREA MANUTENZIONE E LAVORI PUBBLICI

tel. +39 035.983616 - fax. +39 035.983616  
e-mail: [uff.lavoripubblici@comune.lovere.bg.it](mailto:uff.lavoripubblici@comune.lovere.bg.it)



[www.comune.lovere.bg.it](http://www.comune.lovere.bg.it)

[www.borghitalia.it](http://www.borghitalia.it)

## 1. Premessa

La presente perizia di stima è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dell'area di proprietà comunale sita in Via Stradetta Trello allo scopo di procedere con la sua alienazione.

## 2. Identificazione dell'area oggetto di alienazione

L'area è ubicata nel Comune di Lovere, distinta al Catasto terreni al Fog. 9 mapp. 3389 e mapp. 3390; ha una superficie catastale di mq. 1985 e una superficie reale di mq 1647.

A nord confina con i mappali 333 e 790, ad est con i mappali 836,3154,3157 e 838, a sud con la strada Comunale Stradetta Trello e ad ovest con i mappali 839,5226,1825,2383 e 2382; il tutto come anche rappresentato nell'allegato estratto di mappa catastale.

## 3. Descrizione sommaria e stato dei luoghi

L'area è ubicata nel centro abitato di Lovere, in zona di contesto residenziale, ben servita dai servizi essenziali (scuola dell'infanzia, scuola elementare, scuola media, scuole superiori, distretto sanitario, centro diurno anziani, impianti sportivi, area mercato all'aperto), dista pochissimi minuti dai negozi commerciali di vicinato di prima necessità, si trova a 700 mt dalla riva del lago. L'area è servita dalla strada comunale denominata "stradetta Trello".

Il terreno complessivamente presenta una conformazione morfologica leggermente acclive, con un dislivello totale (partendo dalla strada comunale Stradetta Trello) di circa ml. 10,00 su un fronte di ml 64,00 circa, quindi con una pendenza media del 15% circa. Il terreno è delimitato su tutti i lati da una recinzione di diverso tipo, con zoccolo in calcestruzzo e rete metallica e con soli paletti e rete metallica. L'accesso al fondo avviene unicamente dalla stradetta Trello dove è collocato un cancello di ingresso carraio.

Sull'area insiste un vetusto fabbricato ad uso deposito ma non iscritto al catasto edilizio urbano, di cui è consigliata la totale e definitiva demolizione.

L'area è attualmente utilizzata in piccola parte come deposito di attrezzature delle squadre manutentive comunali, mentre la rimanente era adibita ad orti pubblici in uso a privati.

La superficie reale complessiva dell'area è di mq 1647 come si evince dalla planimetria allegata, determinata con rilievo plano-altimetrico a mezzo di rilievo celerimetrico; dalla stessa planimetria si evincono le quote altimetriche dei vari punti di rilievo.

COMUNE DI LOVERE - Via G. Marconi, 19 - 24065 Lovere (BG) - Villa Milesi  
Codice fiscale 81003470168 - Partita I.V.A. 00341690162 - Codice ISTAT 016128 - Codice Catasto E704  
tel. +39 035.983623 - fax. +39 035.983008

PEC: [comune.lovere@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.lovere@pec.regione.lombardia.it) - e-mail: [info@comune.lovere.bg.it](mailto:info@comune.lovere.bg.it)



Ai sensi dell'art.13 del Decreto Legislativo 196/2003 comunichiamo che i dati contenuti nella presente sono trattati con mezzi cartacei e/o informatici e comunicati, internamente, agli incaricati e ai responsabili formalmente nominati per la relativa gestione. I dati non sono diffusi, se non previsto da normative cogenti applicabili. E' possibile, comunque, esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del suddetto D.Lgs. 196/2003, rivolgendosi al Responsabile del Servizio competente o al Responsabile Trattamento Dati, nella persona del Segretario comunale. Il titolare del trattamento è il Comune di Lovere nella persona del Legale Rappresentante, il Sindaco pro-tempore.



# COMUNE DI LOVERE

PROVINCIA DI BERGAMO

AREA MANUTENZIONE E LAVORI PUBBLICI

tel. +39 035.983616 - fax. +39 035.983616  
e-mail: [uff.lavoripubblici@comune.lovere.bg.it](mailto:uff.lavoripubblici@comune.lovere.bg.it)



[www.comune.lovere.bg.it](http://www.comune.lovere.bg.it)

[www.borghitalia.it](http://www.borghitalia.it)

## 4. Stato di possesso

L'area, così come il manufatto vetusto insistente sull'area, sono di proprietà comunale, giusto atto d'espropriazione definitiva Decreto del Presidente della Regione Lombardia del 20 agosto 1979 - n. 6513/LL.PP./Espr.

Non sussistono servitù, vincoli, contratti di locazione o altri diritti di terzi, fatte salve eventuali servitù attive e passive apparenti o non, quindi libera da vincoli, ipoteche o altre trascrizioni pregiudizievoli al diritto di proprietà, pertanto la proprietà ne garantisce tanto la piena proprietà quanto la legittima provenienza.

## 5. Identificazione urbanistica

L'area in oggetto è individuata secondo lo strumento urbanistico vigente comunale P.G.T. in "Br3\_Aree residenziali libere da completare", regolate dall'art. 33 delle NTA in vigore.

L'area è sottoposta a vincolo paesistico - bellezze individue d'insieme (D.Lgs. 42/2004 art. 136 lett. c) - D.M. del 19-06-1968 - G.U. n.191 del 29-07-1968.

SI RIPORTA QUANTO ESTRATTO DALLA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA:

### A) ESTRATTO ART. 41 DEL PIANO DELLE REGOLE: Art. 33 - Zone Br3 - Aree residenziali libere da completare

1. Si tratta delle rimanenti porosità all'interno del tessuto residenziale consolidato.
2. Sono consentiti interventi di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri:  $H_{max}=8$  m;  $I_f=0,4$  mq/mq;  $R_c=30\%$ ;  $R_p=30\%$ , da assentire mediante permesso di costruire convenzionato. I relativi interventi vanno integrati prevedendo, in sede convenzionale, le eventuali ulteriori prestazioni necessarie per assicurare un adeguato corredo urbanizzativo ed un corretto assetto urbanistico con particolare riferimento alla dotazione di parcheggi, alle infrastrutture ed ai percorsi per la viabilità veicolare e ciclopedonale ed alle aree a verde. La convenzione può prevedere, secondo quanto stabilito dall'art.8 delle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, la cessione gratuita altrove o la monetizzazione delle aree a servizi sempreché la loro presenza nelle immediate adiacenze non costituisca presupposto essenziale per l'intervento progettato.
3. È consentito l'utilizzo di diritti edificatori emessi dall'Amministrazione Comunale, con possibilità di aumentare del 10% la Sup ammessa, fermi restando gli altri parametri fissati dal precedente comma.
4. Sono ammesse le destinazioni residenziale (R), direzionali (Pd, nel limite massimo del 30% della Sup ammessa) e per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S), quelle con esse compatibili ed il mantenimento di quelle

COMUNE DI LOVERE - Via G. Marconi, 19 - 24065 Lovere (BG) - Villa Milesi  
Codice fiscale 81003470168 - Partita I.V.A. 00341690162 - Codice ISTAT 016128 - Codice Catasto E704  
tel. +39 035.983623 - fax. +39 035.983008

PEC: [comune.lovere@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.lovere@pec.regione.lombardia.it) - e-mail: [info@comune.lovere.bg.it](mailto:info@comune.lovere.bg.it)



Ai sensi dell'art.13 del Decreto Legislativo 196/2003 comunichiamo che i dati contenuti nella presente sono trattati con mezzi cartacei e/o informatici e comunicati, internamente, agli incaricati e ai responsabili formalmente nominati per la relativa gestione. I dati non sono diffusi, se non previsto da normative cogenti applicabili. È possibile, comunque, esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del suddetto D.Lgs. 196/2003, rivolgendosi al Responsabile del Servizio competente o al Responsabile Trattamento Dati, nella persona del Segretario comunale. Il titolare del trattamento è il Comune di Lovere nella persona del Legale Rappresentante, il Sindaco pro-tempore.



# COMUNE DI LOVERE

PROVINCIA DI BERGAMO

AREA MANUTENZIONE E LAVORI PUBBLICI

tel. +39 035.983616 - fax. +39 035.983616  
e-mail: [uff.lavoripubblici@comune.lovere.bg.it](mailto:uff.lavoripubblici@comune.lovere.bg.it)



[www.comune.lovere.bg.it](http://www.comune.lovere.bg.it)

[www.borghitalia.it](http://www.borghitalia.it)

insediate alla data di adozione delle presenti norme ancorché diverse da quelle consentite

## B) ESTRATTO ART. 6 NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE, PIANO DEI SERVIZI:

Indirizzi di gestione e di tutela nelle aree destinate a servizi per il funzionamento della rete ecologica - Art. 6 - Parcheggi a raso - BS7.2

1. I parcheggi svolgono funzione ecologica quando dotati di verde di arredo con finalità prevalenti di ombreggiamento e mitigazione degli effetti microclimatici connessi alla realizzazione di grandi superfici pavimentate artificialmente.
2. Queste aree sono parti della Rete Ecologica Urbana e svolgono prevalentemente la funzione di connessione con gli Elementi di Primo e Secondo Livello così come definiti dalla Rete Ecologica Regionale.
3. In generale in questi casi va ridotta la superficie in asfalto al minimo utilizzando materiali drenanti per le pavimentazioni.
4. Gli elementi arborei vanno distribuiti in maniera tale da fornire un razionale ombreggiamento agli automezzi in sosta; quando non possibile la piantumazione, gli alberi devono essere sostituiti da siepi il più possibile continue.
5. La pavimentazione permeabile alla base ed il fusto delle piante devono essere adeguatamente protette dal calpestio e dagli urti.

C) ESTRATTO Carta di fattibilità geologica per le azioni di piano (Riferimento elaborato di "aggiornamento del piano di governo del territorio componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale, datato Novembre 2018" allegato allo studio geologico del PGT):

### **CLASSE 3 - FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI.**

#### 16.4.3 Classe di fattibilità 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

Gli interventi definiti dall'art. 27, comma 1, lettera a) della L.R. 12/05 possibili nelle aree in Classe 3, sono ammessi senza integrazioni di tipo geologico.

**sottoclasse d): aree che presentano scadenti caratteristiche**

#### 16.4.3.4 Sottoclasse 3d - Aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche

Sono rappresentate in questa sottoclasse quelle aree in cui si ritiene siano presenti (in superficie o nel primo sottosuolo) terreni a comportamento meccanico mediocre o scadente. Ogni intervento dovrà essere preceduto da una fase d'indagine mirata alla definizione del comportamento meccanico dei terreni, siano essi interessati dai carichi trasmessi dalle fondazioni che dalla realizzazione di operazioni di scavo con fronti di altezza rilevante. Nel primo caso l'analisi dovrà essere mirata alla definizione della capacità portante ed alla stima degli eventuali cedimenti in seguito all'applicazione dei carichi, nonché alla valutazione della necessità di realizzare fondazioni profonde; nel secondo caso l'indagine dovrà essere comprensiva di opportune analisi di stabilità a lungo e breve termine (dopo e durante le fasi di scavo). Le opere dovranno essere verificate in accordo con le condizioni desunte dall'indagine stessa.

Rientrano in questa sottoclasse anche le aree dove sono presenti gessi e/o anidriti. Ogni intervento dovrà essere preceduto da una fase d'indagine mirata all'identificazione dell'effettiva

**COMUNE DI LOVERE** - Via G. Marconi, 19 - 24065 Lovere (BG) - Villa Milesi  
Codice fiscale 81003470168 - Partita I.V.A. 00341690162 - Codice ISTAT 016128 - Codice Catasto E704  
tel. +39 035.983623 - fax. +39 035.983008

PEC: [comune.lovere@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.lovere@pec.regione.lombardia.it) - e-mail: [info@comune.lovere.bg.it](mailto:info@comune.lovere.bg.it)



Ai sensi dell'art.13 del Decreto Legislativo 196/2003 comunichiamo che i dati contenuti nella presente sono trattati con mezzi cartacei e/o informatici e comunicati, internamente, agli incaricati e ai responsabili formalmente nominati per la relativa gestione. I dati non sono diffusi, se non previsto da normative cogenti applicabili. E' possibile, comunque, esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del suddetto D.Lgs. 196/2003, rivolgendosi al Responsabile del Servizio competente o al Responsabile Trattamento Dati, nella personale del Segretario comunale. Il titolare del trattamento è il Comune di Lovere nella persona del Legale Rappresentante, il Sindaco pro-tempore.



# COMUNE DI LOVERE

PROVINCIA DI BERGAMO

AREA MANUTENZIONE E LAVORI PUBBLICI

tel. +39 035.983616 - fax. +39 035.983616  
e-mail: [uff.lavoripubblici@comune.love.re.bg.it](mailto:uff.lavoripubblici@comune.love.re.bg.it)



[www.comune.love.re.bg.it](http://www.comune.love.re.bg.it)

[www.borghitalia.it](http://www.borghitalia.it)

presenza del gesso ed alla definizione di opere di fondazione adeguate, tali da non risentire di eventuali cedimenti differenziali. Inoltre le metodologie d'intervento dovranno prevedere l'utilizzo di elementi di fondazione resistenti agli acidi. Per gli edifici e le opere esistenti si ritengono opportuni interventi di monitoraggio ed approfondimento di studi, allo scopo di studiare nel dettaglio il fenomeno e sviluppare idonee metodologie d'intervento.

Si allega copia dell'indagine geognostica eseguita sul terreno.

D) Si intendono richiamate altresì le DISPOSIZIONI COMUNI al Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole e Regolamento Edilizio, nonché il Regolamento Edilizio stesso.

## **6. Individuazione dei vincoli e delle condizioni apposte dal Comune di Lovere per l'area oggetto di alienazione**

L'acquirente avrà l'obbligo di eseguire la recinzione e/o le cancellate di accesso al terreno arretrate di almeno 5 mt dalla Via Stradetta Trello, e ciò in modo da escludere intralcio alla pubblica circolazione durante le manovre di entrata ed uscita dalla proprietà privata.

## **7. Criteri e metodi di stima**

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'area in tutta la sua potenzialità ai fini della vendita in una procedura di asta pubblica, attribuendo quel valore che avrebbe la maggiore probabilità tra i possibili valori, di segnare un punto di incontro tra domanda ed offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici in un dato mercato.

Dall'analisi dei suddetti valori delle aree fabbricabili, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'area che possono risultare discriminanti, distinti in fattori esterni e fattori specifici, di seguito elencati:

### *Fattori esterni*

- grado di urbanizzazione del territorio
- ubicazione fisico-geografica
- ubicazione nel tessuto urbanistico
- sistema viario di comunicazione
- dinamica del sistema immobiliare
- andamento generale dell'economia
- livello di appetibilità del bene

### *Fattori specifici*

COMUNE DI LOVERE - Via G. Marconi, 19 - 24065 Lovere (BG) - Villa Milesi  
Codice fiscale 81003470168 - Partita I.V.A. 00341690162 - Codice ISTAT 016128 - Codice Catasto E704  
tel. +39 035.983623 - fax. +39 035.983008

PEC: [comune.love.re@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.love.re@pec.regione.lombardia.it) - e-mail: [info@comune.love.re.bg.it](mailto:info@comune.love.re.bg.it)



Ai sensi dell'art.13 del Decreto Legislativo 196/2003 comunichiamo che i dati contenuti nella presente sono trattati con mezzi cartacei e/o informatici e comunicati, internamente, agli incaricati e ai responsabili formalmente nominati per la relativa gestione. I dati non sono diffusi, se non previsto da normative cogenti applicabili. E' possibile, comunque, esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del suddetto D.Lgs. 196/2003, rivolgendosi al Responsabile del Servizio competente o al Responsabile Trattamento Dati, nella persona del Segretario comunale. Il titolare del trattamento è il Comune di Lovere nella persona del Legale Rappresentante, il Sindaco pro-tempore.



# COMUNE DI LOVERE

PROVINCIA DI BERGAMO

AREA MANUTENZIONE E LAVORI PUBBLICI

tel. +39 035.983616 - fax. +39 035.983616  
e-mail: [uff.lavoripubblici@comune.lovere.bg.it](mailto:uff.lavoripubblici@comune.lovere.bg.it)



[www.comune.lovere.bg.it](http://www.comune.lovere.bg.it)

[www.borghitalia.it](http://www.borghitalia.it)

- dimensione ed estensione dell'area
- destinazione uso residenziale (senza vincolo particolari);
- oneri di demolizione del fabbricato esistente (consigliato);
- disponibilità accessorie ed oneri gestionali
- urbanizzabilità dell'area
- tempistiche di approvazione progetto.

## 8. Determinazione del valore

Si precisa che l'area oggetto di stima viene valutata non solo in ordine alla medesima superficie reale ad alla conformazione fisica della stessa, ma soprattutto in considerazione della capacità edificatoria intesa come SLP realizzabile come da seguente calcolo:

- Area lotto = mq 1.647,00
- Indice di fabbricabilità  $I_f = 0,4$  mq/mq

Si tenga conto che "La superficie lorda di pavimento (Slp) è la somma delle superfici dei singoli piani fuori terra comunque destinati, compresi entro il profilo esterno delle pareti, comprensiva dei vani scale o collegamenti verticali comunque realizzati entro il filo esterno delle pareti. I piani seminterrati e interrati sono computati nelle Slp soltanto se formalmente agibili, così come per le Slp di sottotetto. (Per formalmente agibili si intendono locali che con opere edilizie minime o semplice dislocazione di opere di arredo che ne limitano gli spazi non abitabili si ottengano nello spazio residuo caratteristiche edilizie adatte ad un'eventuale agibilità) Dalla Slp dovranno essere comunque detratti cavedi, logge, terrazzi interni al filo esterno o interno di facciata, porticati e portici. Per quanto riguarda le logge i porticati, dovranno essere aperti almeno su due lati ed uno sarà sempre quello più lungo. L'unità di misura della superficie lorda di pavimento è utilizzata, in particolare, per applicare le disposizioni di legge o di regolamento che fanno esplicito riferimento a tale unità nonché per la determinazione dei contributi per il permesso di costruire riferiti alle costruzioni ed agli impianti destinati alle attività non residenziali.

Tenuto altresì conto che "Il volume (V) è il prodotto della Slp dell'intero fabbricato per il numero 3,33 periodico. L'unità di misura del volume è utilizzata, in particolare, per applicare le disposizioni di legge o di regolamento che fanno esplicito riferimento a tale unità, per la determinazione dei contributi per il permesso di costruire -riferiti alla residenza- nonché per la determinazione della quantità minima di parcheggi privati da realizzare"

Si ha:

SLP realizzabile sul lotto = mq 1.647,00 \* 0,4mq/mq = SLP 658,80 MQ  
Pari ad un volume di mc 2.193,80

COMUNE DI LOVERE - Via G. Marconi, 19 - 24065 Lovere (BG) - Villa Milesi  
Codice fiscale 81003470168 - Partita I.V.A. 00341690162 - Codice ISTAT 016128 - Codice Catasto E704  
tel. +39 035.983623 - fax. +39 035.983008

PEC: [comune.lovere@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.lovere@pec.regione.lombardia.it) - e-mail: [info@comune.lovere.bg.it](mailto:info@comune.lovere.bg.it)



Ai sensi dell'art.13 del Decreto Legislativo 196/2003 comuniciamo che i dati contenuti nella presente sono trattati con mezzi cartacei e/o informatici e comunicati, internamente, agli incaricati e ai responsabili formalmente nominati per la relativa gestione. I dati non sono diffusi, se non previsto da normative cogenti applicabili. E' possibile, comunque, esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del suddetto D.Lgs. 196/2003, rivolgendosi al Responsabile del Servizio competente o al Responsabile Trattamento Dati, nella personale del Segretario comunale. Il titolare del trattamento è il Comune di Lovere nella persona del Legale Rappresentante, il Sindaco pro-tempore.



# COMUNE DI LOVERE

PROVINCIA DI BERGAMO

AREA MANUTENZIONE E LAVORI PUBBLICI

tel. +39 035.983616 - fax. +39 035.983616  
e-mail: [uff.lavoripubblici@comune.love.re.bg.it](mailto:uff.lavoripubblici@comune.love.re.bg.it)



[www.comune.love.re.bg.it](http://www.comune.love.re.bg.it)

[www.borghitalia.it](http://www.borghitalia.it)

In relazione ai criteri di stima sopra esposti, effettuate le opportune ponderazioni, tenuto conto che il lotto è dotato di rilievo plano-altimetrico e di indagine geognostica, si può quindi ritenere congruo assegnare all'area in trattazione un **valore di € 95,00 per ogni metro quadrato.**

Ne consegue che il valore complessivo dell'area oggetto di alienazione è pertanto pari a:  $\text{mq } 1.647,00 \times \text{€ } 95,00/\text{mq} = \text{€ } \underline{\underline{156.465,00}}$   
**(diconsi euro centocinquantaseimilaquattrocentosessantacinque)**

L'UFFICIO LAVORI PUBBLICI

IL PERITO ESTIMATORE

(geom. Luca Contessi)

COMUNE DI LOVERE - Via G. Marconi, 19 - 24065 Lovere (BG) - Villa Milesi  
Codice fiscale 81003470168 - Partita I.V.A. 00341690162 - Codice ISTAT 016128 - Codice Catasto E704  
tel. +39 035.983623 - fax. +39 035.983008

PEC: [comune.love.re@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.love.re@pec.regione.lombardia.it) - e-mail: [info@comune.love.re.bg.it](mailto:info@comune.love.re.bg.it)



Ai sensi dell'art.13 del Decreto Legislativo 196/2003 comuniciamo che i dati contenuti nella presente sono trattati con mezzi cartacei e/o informatici e comunicati, internamente, agli incaricati e ai responsabili formalmente nominati per la relativa gestione. I dati non sono diffusi, se non previsto da normative cogenti applicabili. E' possibile, comunque, esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del suddetto D.Lgs. 196/2003, rivolgendosi al Responsabile del Servizio competente o al Responsabile Trattamento Dati, nella persona del Segretario comunale. Il titolare del trattamento è il Comune di Lovere nella persona del Legale Rappresentante, il Sindaco pro-tempore.