

**Stima del complesso immobiliare sito all'interno della SCHEDA NORMA n. 14
in loc. Ferratelle**



PREMESSA

Il Comune di Gubbio, Settore Lavori pubblici, Patrimonio, manutenzioni ed aree interne, redige la presente al fine di stimare il più probabile valore di mercato di terreni ricadenti all'interno della SCHEDA NORMA n. 14 in loc. Ferratelle, di proprietà del Comune di Gubbio.

L'ufficio ha provveduto, sulla scorta della documentazione in possesso, all'esecuzione di un sopralluogo volto alla ricognizione del terreno e alla valutazione dello stato di fatto dello stesso; Quindi, per dare corso alle procedure di valutazione, sono stati effettuati accertamenti di natura tecnica ed economica volti alla conoscenza del locale mercato immobiliare al fine di poter determinare il più probabile valore di mercato del bene all'attualità.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

UBICAZIONE:

L'area oggetto della presente perizia, è ricompresa nel comparto ovest dell'espansione della città di Gubbio e più precisamente all'interno della SCHEDA NORMA N.14, macroarea di Ferratelle, Piano Regolatore Generale del Comune di Gubbio, Variante n. 27 (titolo abilitativo con Piano Attuativo P.d.C. n. 03/2023 – area ceduta al Comune in virtù dello strumento della perequazione urbanistica in fase di attivazione indiretta della scheda norma medesima).

La zona è servita dai principali servizi, collegamenti ed attrezzature pubbliche.

DESCRIZIONE TERRENO:

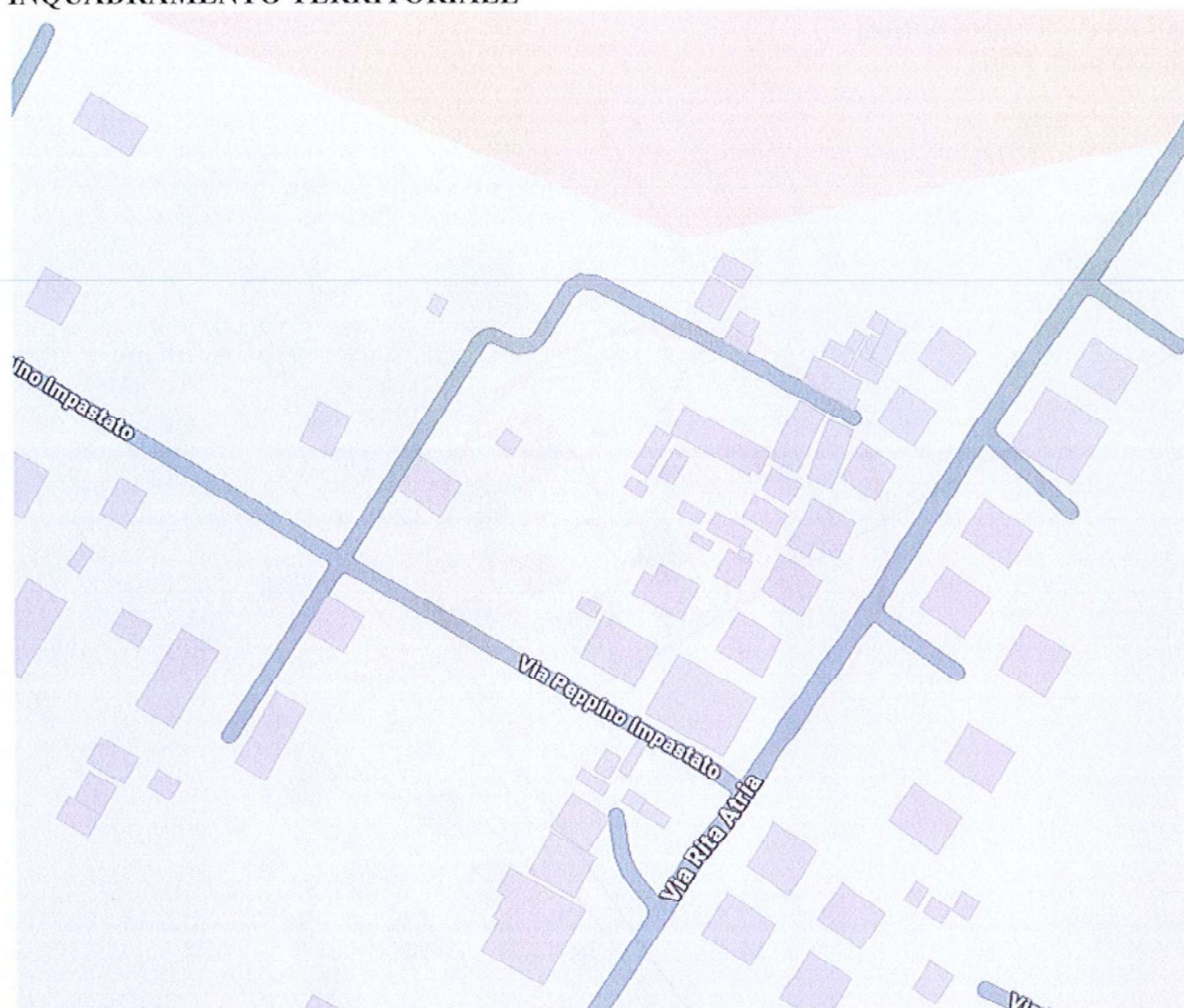
Il terreno è sito in località Ferratelle così distinto al Catasto Terreni:

- fg. 226 part. 1761 qualità seminativo arborato, classe seconda, mq. 422;

Tale terreno ha una superficie complessiva di mq. 422 di proprietà comunale destinato a verde pubblico;

In particolare tale terreno è lungo la strada comunale Via Peppino Impastato, ben raggiungibile.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

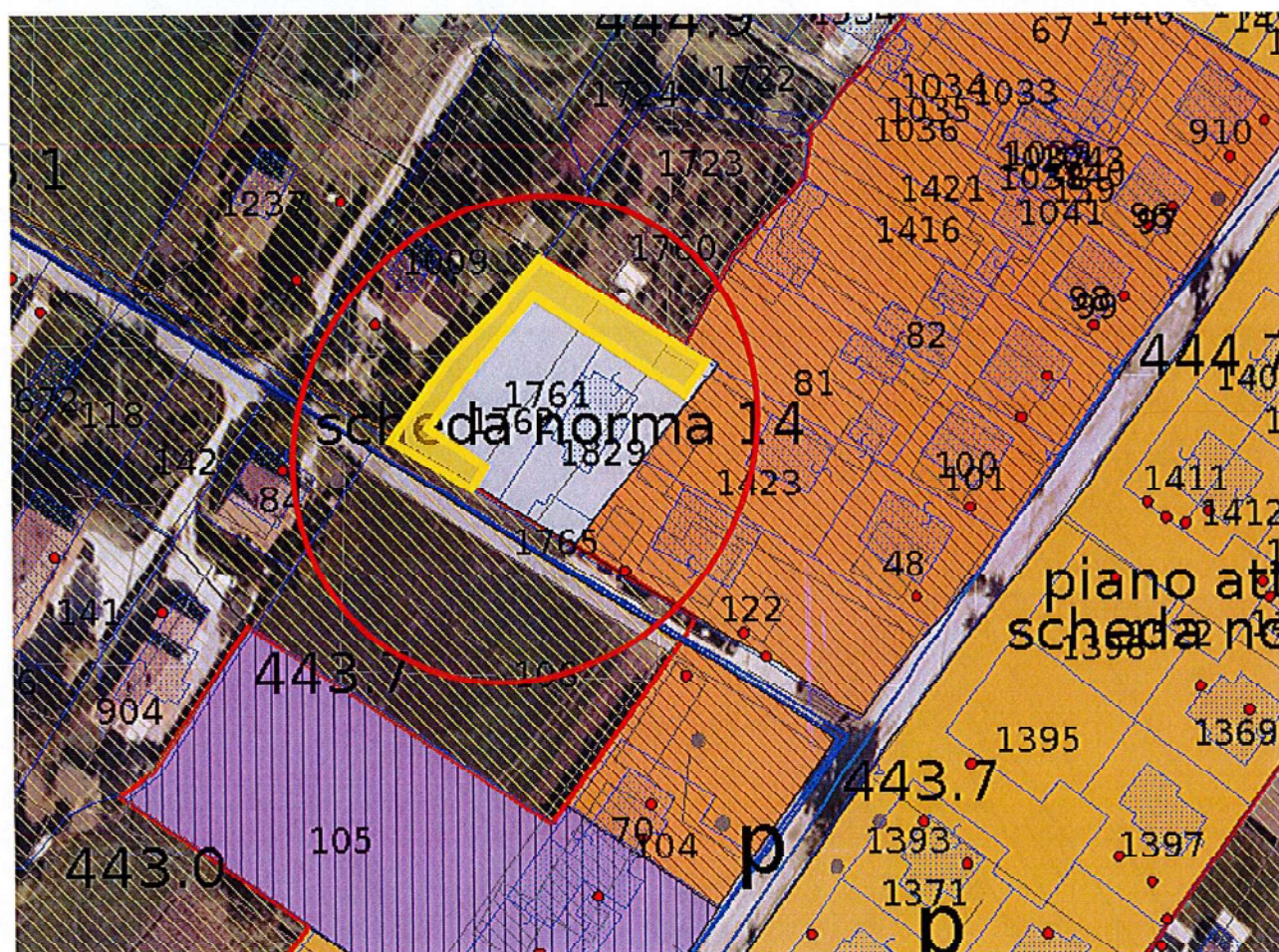


DATI IDENTIFICATIVI
Dati catastali e provenienza
Fg. 226 part. 1761;



DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Gubbio, Variante n. 27, individua l'area come SCHEDA NORMA N.14, macroarea di Ferratelle;

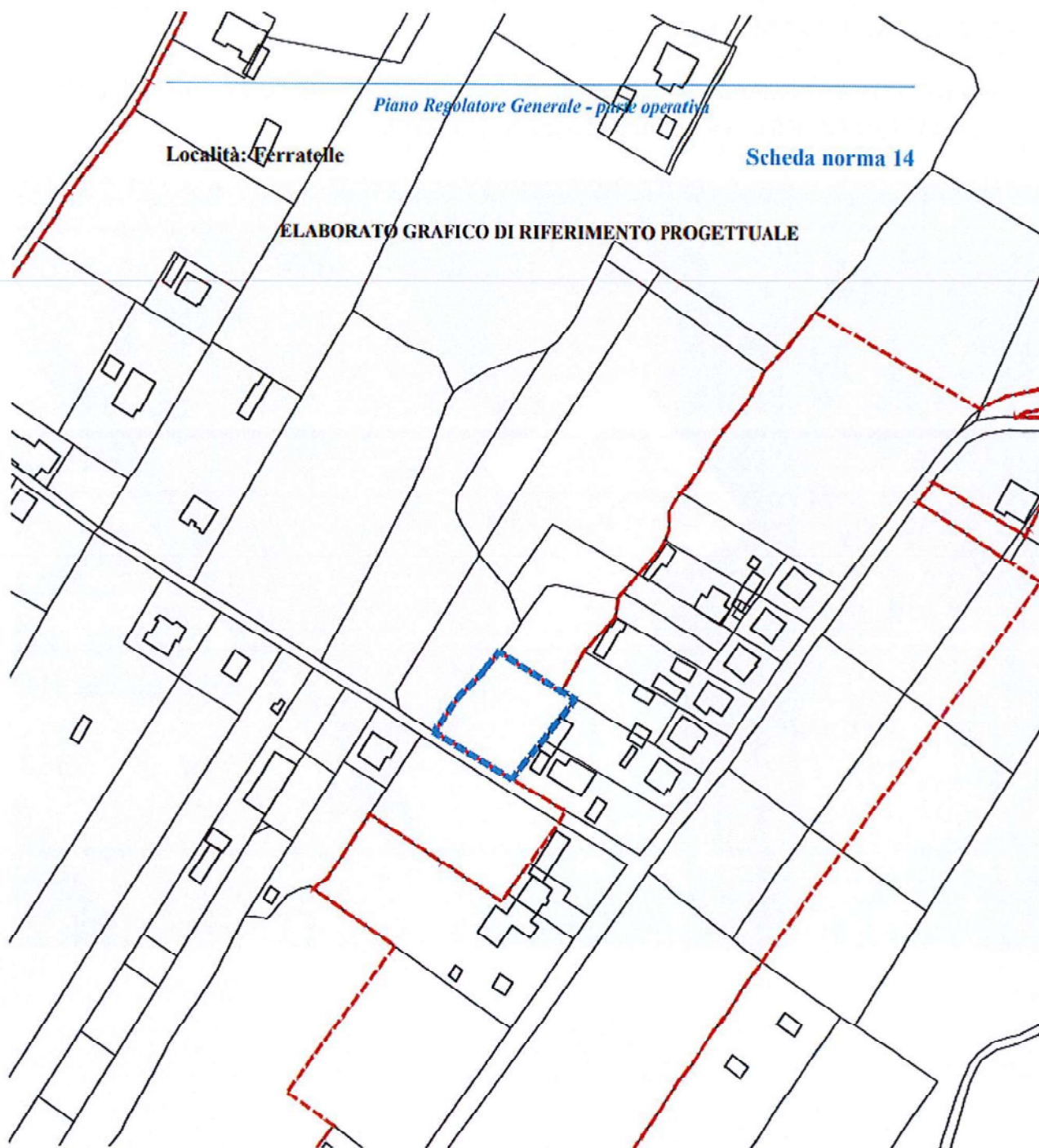


Piano Regolatore Generale - phase operativa

Località: Ferratelle

Scheda norma 14

ELABORATO GRAFICO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE



FERRATELLE

Scheda norma 14

Modalità di attuazione: diretta condizionata.

Soggetta alle prescrizioni dell'art. 136bis delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale.

Stato attuale: l'area, collocata immediatamente a ovest degli insediamenti residenziali, è pianeggiante e destinata ad attività agricola.

Obiettivi di progetto: l'area deve essere progettata in armonia con il contesto preservando le connessioni ecologiche esistenti. L'indice previsto tiene conto dei vincoli imposti dall'art. 136 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, ovvero della determinazione dirigenziale Regione Umbria n. 2917/2019.

Le invarianti, le regole e i prerequisiti per l'attuazione dell'ambito: devono essere cedute le aree di cui all'art. 22, c. 18, lett. c delle NTA del PRG, parte strutturale. L'area deve essere mantenuta a verde almeno per il 50% e siepi e filari mantenute nel verde sia privato che pubblico, eccezion fatta per le aree di sedime degli edifici e per il 50% delle Sf libere. Deve essere mantenuta la vegetazione arborea presente con particolare attenzione alle specie tutelate dall'art.n.12 della L.R n.28/2001. Deve essere realizzato un filare alberato lungo la viabilità con specie arboree appartenenti all'allegato W del Regolamento Regionale 7/2002 di attuazione della L.R n.28/2001 e scelte in coerenza con le fitocenosi presenti.

St dell'ambito: 1.461,21 mq.

Ut dell'ambito: 0,15 mq/mq.

Suc complessiva: 219,18 mq.

Spazi pubblici attrezzati a parco: devono essere individuati in sede di progettazione.

Parcheggi: devono essere individuati in sede di progettazione.

Area da cedere: 511,42 mq, destinati a spazi pubblici attrezzati a parco.

Suc da attribuire alle diverse destinazioni d'uso degli edifici:

- Suc abitativa: fino a 219,18 mq;

Altezza massima degli edifici: 7,50 m.

Indice di permeabilità: 50% St.

Densità arborea: 1/50 mq di St.

Densità arbustiva: 2/70 mq di St.

SERVITU' APPARENTI

Non sono visibili servitù;

Provenienza

L'area pubblica di cui alla richiesta e attualmente destinata a verde, è stata ceduta al Comune di Gubbio in virtù dello strumento urbanistico della perequazione urbanistica al momento dell'attivazione diretta condizionata della scheda norma n. 14 località ferratelle, con convenzione urbanistica rep.n. 5217 racc. n. 3501 stipulata il 12.12.2022 a seguire P.d.C. n. 03/2023 del 31.01.2023;

A seguito di richiesta di acquisto dei lottizzanti pervenuta al protocollo 4881 del 29.01.2025, , copia della quale si allega alla presente (allegato "A"), dove viene individuata tramite planimetria la propria manifestazione di interesse del terreno confinante, si è proceduto a valutare l'effettivo valore del terreno;

Visto il parere favorevole del Settore Urbanistica – Piano Regolatore alla sdemanializzazione dell'intera area e successiva vendita, copia del quale si allega alla presente (allegato "B");

PROCESSO DI VALUTAZIONE

Indagini Di Mercato

Vari rilievi economici, diretti sia all'informazione sul valore commerciale del terreno con caratteristiche analoghe a quelle del complesso in perizia, sia alla ricerca di prezzi effettivamente praticati in vendite, sono stati condotti con l'intento di conoscere correttamente dati significativi del mercato immobiliare, necessari alla formulazione del giudizio di stima, tenendo conto sia dell'ubicazione del compendio che dell'assetto dello stesso.

In particolare non sono stati rilevati i valori di riferimento compatibili a terreni aventi le stesse caratteristiche nel territorio eugubino in quanto non si conoscono beni della stessa qualità venduti dall'ente se non prezzi di monetizzazione con riferimento alla Delibera di Giunta Comunale n° 66 del 2019, copia della quale si allega alla presente (allegato "C").

SCOPO DELLA STIMA

Individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile al fine della sua vendita;

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL TERRENO E CONCLUSIONI

In considerazione che la vendita, ovvero la non cessione dell'area, poteva essere effettuata in sede di stesura del piano attuativo tramite la monetizzazione dell'area da cedere in virtù della D.G.C. 66/2019, per la determinazione del valore di riferimento unitario e per le risultanze del metodo estimale adottato, si aggiunge e precisa quanto segue:

La "PERIZIA DI STIMA" è stata elaborata nell'intento di poter individuare il valore del compendio in premessa, per gli scopi previsti dall'Amministrazione:

- fg. 226 part. 1761 qualità seminativo arborato, classe seconda, mq. 422;
Visto che il prezzo del terreno per le aree da cedere nella zona di Ferratelle viene stabilito dalla delibera di Giunta Comunale in €. 23,04 al mq.;
Considerato che l'Amministrazione Comunale ha intenzione di frazionare tale particella in 4 lotti, mantenendo comunque in considerazione la manifestazione di interesse si ritiene che il valore di mercato dei terreni sia il seguente:

Descrizione	unità di misura		valore a mq.	importo in €.
Lotto 1- fg. 226 part. 1761/rata di mq. 36,42, a confine con la particella 1760	mq	36,42	23,04	839,11
Lotto 2- fg. 226 part. 1761/rata di mq. 69,26, a confine con la particella 1762	mq	69,26	23,04	1.595,75
Lotto 3- fg. 226 part. 1761/rata di mq. 85,88, a confine con la particella 1762	mq	85,88	23,04	1.978,67
Lotto 4- fg. 226 part. 1761/rata di mq. 142,00, a confine con la particella 1762 e fosso	mq	142,00	23,04	3.271,68

Per quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato così si esplicita:

LOTTO 1

Lotto 1- fg. 226 part. 1761/rata di mq. 36,42, a confine con la particella 1760	mq	36,42	23,04	€. 839,00
---	----	-------	-------	------------------

LOTTO 2 Venduto Bando aprile 26

Lotto 2- fg. 226 part. 1761/rata di mq. 69,26, a confine con la particella 1762	mq	69,26	23,04	€. 1.595,00
--	---------------	------------------	------------------	-------------------------------

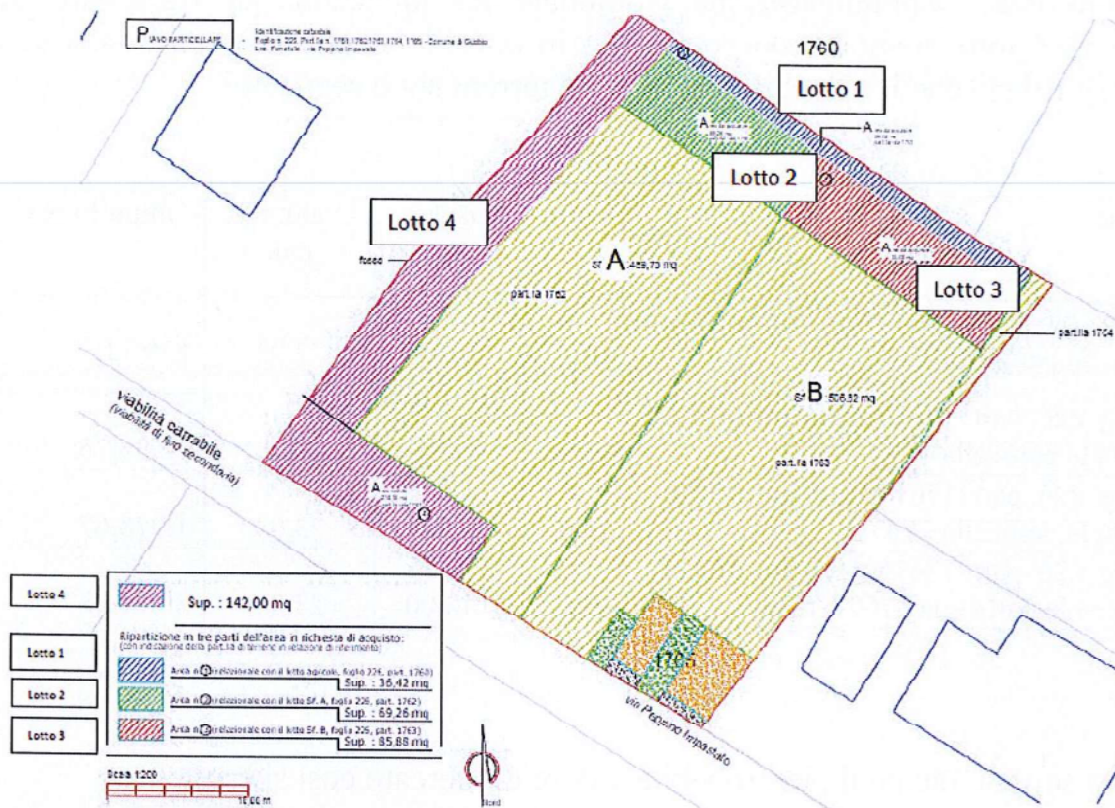
LOTTO 3 Venduto Bando aprile 26

Lotto 3- fg. 226 part. 1761/rata di mq. 85,88, a confine con la particella 1762	mq	85,88	23,04	€. 1.978,00
--	---------------	------------------	------------------	-------------------------------

LOTTO 4

Lotto 4- fg. 226 part. 1761/rata di mq. 142,00, a confine con la particella 1762 e fosso	mq	142,00	23,04	€. 3.271,00
--	----	--------	-------	--------------------

PLANIMETRIA LOTTI



N.B.

Va precisato:

- Che prima della vendita sia effettuata la sdemanializzazione del terreno;
- Che in sede di bando di gara sia specificata che la misura dei lotti è approssimativa e la reale consistenza avverrà dopo la stesura del frazionamento da effettuarsi a carico dell'acquirente;
- che i lotti contraddistinti con il numero 1, 2 e 3 sono privi di accesso e pertanto qualora l'aggiudicante sia diverso dal confinante, l'atto di acquisto dovrà prevedere la costituzione di servitù di passaggio.

Gubbio, 02.02.2026

Il Tecnico Incaricato
Geom. Giovanni Cicci

(Signature)