

**Stima del complesso immobiliare denominato “Terreni Agricoli in loc.
Fontanelle”**



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 dei terreni agricoli siti in loc. Fontanelle, 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

DESCRIZIONE TERRENO:

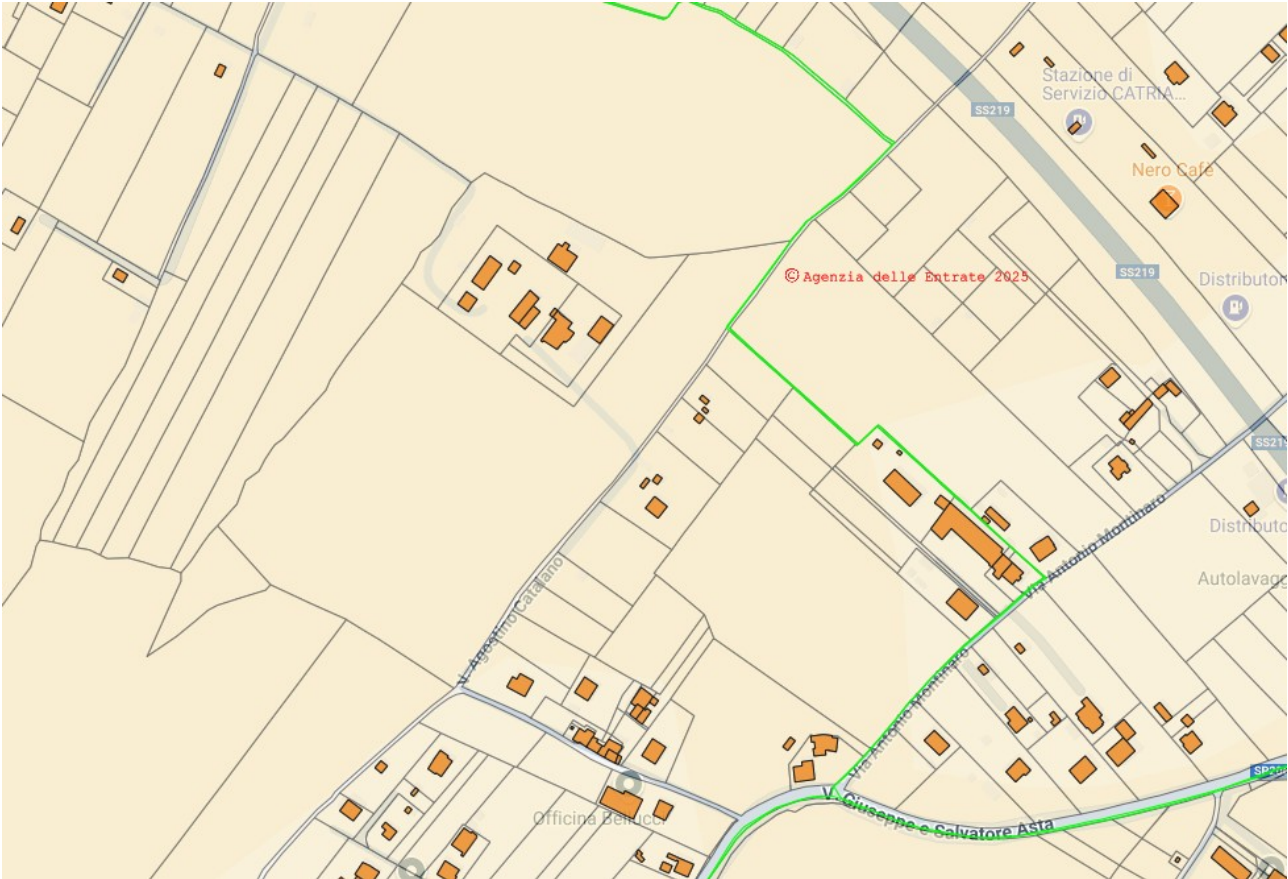
Il terreno è sito in località Fontanelle così distinto al Catasto Terreni:

- fg. 195 part. 79 qualità seminativo, classe seconda, mq. 2460;
- fg. 195 part. 1326 qualità seminativo, classe seconda, mq. 45735;

Tali terreni hanno una superficie complessiva di mq. 48.195 di proprietà comunale destinati alla coltivazione agricola;

In particolare tali terreni sono lungo la strada vicinale secondaria San Benedetto – San Secondo, ben raggiungibile e siti in posizione pianeggiante. Attualmente è destinato completamente alla coltivazione agricola ed è stato concesso in affitto “all’Azienda Agricola Tognoloni Bruno & Pierluigi s.s.” con contratto del 16.01.2024 n° ord. 02/24, con scadenza il 31.12.2033;

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

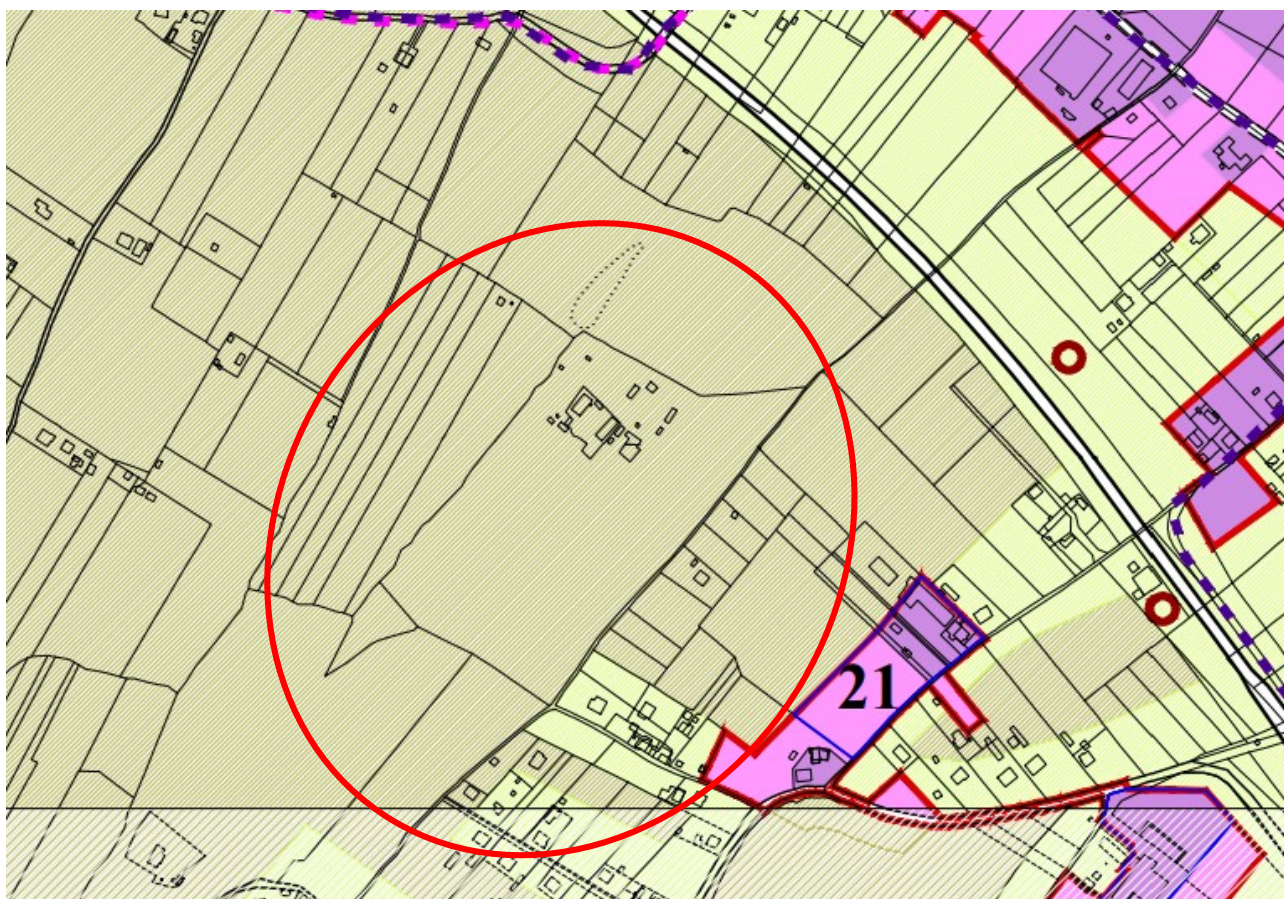


DATI IDENTIFICATIVI
Dati catastali e provenienza
Fg. 195 part. 79, 1326;



DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale, parte strutturale individua l'area come Spazio Rurale, come "Area di particolare interesse agricolo";



Tali terreni hanno una superficie complessiva di mq. 48.195;

Vincoli esistenti sull'area:

Unita di Paesaggio
UnitÀ di Paesaggio n.4 Conca di Gubbio
Titolo III, Capo I, NTA/PRG parte strutturale artt. 68, 72

Ambiti Paesaggistici
Ambito di Paesaggio Agro urbano
Titolo III, Capo I, NTA/PRG parte strutturale artt. 68, 72

Ambito della centuriazione romana
Ambito della centuriazione romana
Titolo III, Capo I, NTA/PRG parte strutturale art. 83

Stanze della piana
Stanze della piana
Titolo VII, Capo II, NTA/PRG parte strutturale art. 168

Agricole
Aree di particolare interesse agricolo

Titolo VII, Capo II, NTA/PRG parte strutturale art. 150

Rischio idrogeologico alto
Aree a rischio idrogeologico alto con vulnerabilità all'inquinamento degli acquiferi elevata ed estremamente elevata

Titolo II, Capo II, NTA/PRG parte strutturale artt. 37, 40

ABT frane
Frana att., frana quies., movimenti franosi individuati dal P.U.T. e P.T.C.P., movimenti franosi individuati dal P.A.I della R.M., aree individuate dall'A.B. del F.Tevere come frane att., quies. e presunte e area in frana nel Prog. I.F.F.I.

Titolo II, Capo II, NTA/PRG parte strutturale artt. 37, 40

Acustica (Poly)

Classe III (aree di tipo misto)

Titolo VIII, Capo II NTA/PRG parte strutturale artt. 190 e ss

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 sono stati rilevati i valori di riferimento compatibili a terreni aventi le stesse caratteristiche nel territorio eugubino.

I dati sono stati acquisiti con indagini dirette, presso sedi di agenzie immobiliari operanti in zona, uffici tecnici pubblici e privati ed operatori del settore. Per un'ulteriore verifica sono stati assunti a riferimento anche i dati messi a disposizione da alcune banche dati immobiliari attualmente disponibili, ovvero:

- *Listino dei valori agricoli medi per tipo di coltura dei terreni – Bollettino Regione Umbria anno 2025:*

SEMINATIVI DI PIANURA:

- Seminativi irrigui 23.000,00 €/ha;
- Seminativi irrigabili 17.000,00 €/ha;
- Seminativi 14.000,00 €/ha;

valori agricoli medi per tipo di coltura dei terreni - Indagini dirette presso Agenzie immobiliari operanti in zona:

- **SEMINATIVI DI PIANURA:**

- Seminativi irrigui 27.000,00 €/ha;
- - Seminativi irrigabili 21.000,00 €/ha;
- - Seminativi 18.000,00 €/ha;

SCOPO DELLA STIMA

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

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL TERRENO

Per la determinazione del valore di riferimento unitario del terreno aventi le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, e' stata effettuata un'analisi comparativa che tenga conto dell'ubicazione, tipologia del terreno, servitù, vincoli, stato manutentivo dei beni presi a riferimento.

CONCLUSIONI

Per quanto fin qui esposto 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 pertanto si possono esprimere le seguenti valutazioni:

- fg. 195 part. 79 qualità seminativo, classe seconda, mq. 2460;
- fg. 195 part. 1326 qualità seminativo, classe seconda, mq. 45735;

Tali terreni hanno una superficie complessiva di mq. 48.195, Ha 4.8195;

Considerato che l'ubicazione di tali terreni sono accessibili dalla Vicinale San Benedetto – San Secondo, lo stato morfologico del terreno consente di lavorare i terreni con mezzi meccanici senza difficoltà ed inoltre gli stessi vista la loro esposizione, hanno una predisposizione per la coltivazione specifica, si ritiene di dover incrementare le valutazioni dettate dal Bollettino Regione Umbria anno 2025 e di portare i valori più vicini a quello che è il mercato della zona;

I terreni in questione sono in uso "all'Azienda Agricola Tognoloni Bruno & Pierluigi s.s." con contratto del 16.01.2024 n° ord. 02/24, con scadenza il 31.12.2033;

Pertanto si ritiene che i valori si possono così riassumersi:

Descrizione	unità di misura		valore ad ha.	importo in €.
fg. 195 part. 79 qualità seminativo, classe seconda	ha	0,2460	19.500,00	4.797,00
fg. 195 part.1326 qualità seminativo, classe seconda	ha	4,5735	19.500,00	89.183,25
TOTALE	ha	4,8195	TOTALE €.	93.980,25

Per quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato si esplicita in euro 93.980,25, in cifra tonda **euro 94.000,00 (diconsi euro novantaquattromilavirgolazero).**

Il Tecnico Incaricato
Geom. Giovanni Cicci