

**COMUNE DI GUBBIO**  
**PROVINCIA DI PERUGIA**

**Geom. Paolo Piergentili**

Via Michelangelo n° 80 - Gubbio  
Tel. 347.3223260 - Email: [geompiergentilipaolo@gmail.com](mailto:geompiergentilipaolo@gmail.com)

**ELABORATI:**

**PERIZIA ESTIMATIVA**  
**TERRENI SITI IN LOCALITA' TORRACCIA - GUBBIO**  
**DI PROPRIETA' COMUNALE**

**DATA: 04/02/2026**

**Il Tecnico**



## **PERIZIA ESTIMATIVA DI TERRENI SITI IN LOCALITÀ TORRACCIA DI PROPRIETÀ COMUNALE”**

**(DETERMINAZIONE N. 2579 DEL 05/12/2025)**

### **Premessa**

Il sottoscritto Geom. Paolo Piergentili, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al numero 3888 è stato incaricato con Determinazione n.2579/2025 di peritare quanto appresso dettagliato: “*Perizia estimativa di terreni siti in località Torraccia di proprietà comunale*” per conoscere il valore dell’immobile da inserire nel piano delle vendite immobiliari.

### **Ubicazione e accessibilità**

I terreni oggetto della presente stima sono ubicati in agro del Comune di Gubbio, Località Torraccia, a circa km 3,5 dal centro abitato, in zona extraurbana a prevalente destinazione rurale.

L’accessibilità è direttamente dalla strada comunale n° 88 Via Vito Schifani, asfaltata e carrabile.

Gli immobili risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Gubbio come segue:

- Foglio 224 particelle 59 – 411/rata
- Foglio 223 particella 60

di proprietà comunale.



## **Documentazione acquisita**

Ai fini dell'espletamento dell'incarico sono stati acquisiti ed esaminati i seguenti elaborati:

- visure catastali e planimetrie;
- estratti di Piano Regolatore Generale Comunale e relative N.T.A.;

successivamente integrati con:

- misura delle consistenze delle superfici interessate su file dwg;
- varianti urbanistiche al PRG vigente;
- elaborazioni grafiche.

Il lavoro svolto ha avuto quale punto di partenza l'analisi della documentazione fornita, successivamente implementata mediante sopralluogo al fine di comprendere le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio.

## **Precisazioni metodologiche**

La presente stima è redatta in considerazione delle finalità espresse dalla Committenza, ovvero la determinazione del valore commerciale corrente dei terreni di proprietà comunale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano alla data odierna.

La relazione non ha validità per finalità diverse da quelle per cui è stata redatta.

Non rientrano nell'oggetto dell'incarico verifiche di natura urbanistica, edilizia, amministrativa o di conformità normativa, se non per quanto direttamente funzionale all'individuazione delle destinazioni urbanistiche vigenti.

La valutazione è stata effettuata prescindendo da eventuali contenziosi, servitù, vincoli, ipoteche o oneri reali, non avendo espletato specifiche ricerche in tal senso.

Il giudizio di stima rappresenta una fotografia del valore economico del bene in un determinato momento storico, risultando pertanto funzione delle condizioni di mercato, normative ed economiche attuali, suscettibili di variazione nel tempo.

Considerata l'eterogeneità del compendio, per caratteristiche e destinazioni urbanistiche, si è proceduto alla suddivisione delle superfici in base alla zonizzazione del PRG vigente, ritenuta prevalente rispetto alla qualità catastale non più rappresentativa.

## Oggetto della stima e sopralluogo

In data 9 gennaio 2026 il sottoscritto, in presenza dei tecnici comunali ufficio patrimonio ha effettuato sopralluogo presso l'area oggetto di stima.

Il compendio risulta interamente recintato. Dalla strada comunale si accede alla porzione sud-ovest del compendio, particella n. 60, tramite due accessi carrabili, con apposito cancello. La porzione nord ovest di maggiore estensione e quella edificabile è collegata alla precedente tramite un ponte carrabile di larghezza pari a ml 6.00 che attraversa il torrente Saonda. Tale collegamento è stato oggetto di lavori negli anni '90, durante la costruzione della rete viaria interna all'ex vivaio forestale regionale di Gubbio ed utilizzato, anche con mezzi pesanti forestali, fino alla dismissione dell'attività vivaistica. All'interno del compendio è presente un bacino artificiale per l'irrigazione, regolarmente autorizzato con Concessione Edilizia n. 277 del 11/08/1990, destinato all'accumulo idrico a servizio delle superfici agricole di mq 3.520,00. Tale infrastruttura costituisce elemento migliorativo del fondo, incrementandone l'utilità e l'attrattività economica, in quanto garantisce autonomia idrica per l'irrigazione delle aree verdi e coltivabili. In sede estimativa si è pertanto tenuto conto di tale presenza mediante un incremento prudenziale del valore complessivo, valutato a corpo per un valore di € 35.000,00.

L'ex vivaio appare inutilizzato da lungo tempo, in evidente stato di abbandono, con vegetazione incolta diffusa, presenza di materiali in disfacimento e rifiuti di varia natura, come documentato dal materiale fotografico allegato

### Dati catastali:

#### CATASTO TERRENI

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
				ha.are.ca.	Dome.€	Agrario €
224	411	Seminativo	1	4.53.03	245,67	233,97
	59	Pascolo	1	0.14.50	0,75	0,37
223	60	Semin. Arbor.	2	2.39.30	98.87	98.87
SOMMANO				7.06.83	345.29	333.21

## **Definizione di valore e criterio estimativo adottato**

Il valore oggetto della presente stima è da intendersi quale valore commerciale corrente, ovvero il più probabile prezzo di mercato ottenibile in condizioni ordinarie di libera contrattazione.

Il criterio adottato è quello **sintetico-comparativo**, basato sul confronto con valori di mercato relativi a beni analoghi per tipologia, ubicazione e destinazione d'uso.

A tal fine sono stati utilizzati:

- i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – II semestre 2025;
- i valori agricoli medi regionali (B.U.R. Umbria n. 7 del 12/02/2025);
- indagini di mercato locali;
- valori parametrici di riferimento utilizzati dal Comune di Gubbio ai fini IMU come da D.C.C. n° 179 30.07.2009

I valori unitari rilevati sono stati corretti in funzione di:

- ubicazione;
- accessibilità;
- stato manutentivo;
- condizioni di abbandono del compendio.

## **Inquadramento urbanistico e superfici**

Il terreno risulta disciplinato dal Piano Regolatore Generale Comunale con le seguenti destinazioni:

- Tessuto di edilizia recente o totalmente degradata priva di caratteri architettonici rilevanti – tipo IS (artt. 53 bis e 58 delle N.T.A. – Variante n. 32, parte operativa); ambito nel quale è ammessa la realizzazione di edifici per attività produttive artigianali, piccola industria, centri di attività motoria e similari. Inoltre all'interno di un unico edificio, possono essere realizzate, in percentuale alla Suc produttiva, anche destinazioni d'uso complementari, per ristoro e mense o con funzioni direzionali.
- Verde privato inedificabile (art. 65 delle N.T.A. – Variante n. 31, parte operativa);

- Area per spazi pubblici attrezzati a parco (art. 41 delle N.T.A. – Variante n. 31, parte operativa);
- Verde privato (art. 65 delle N.T.A. – Variante n. 31, parte operativa).

In prossimità del torrente Saonda insiste un vincolo di inedificabilità, nella fascia di 10 ml in sinistra e destra idraulica. Tale vincolo interessa le aree classificate come verde privato inedificabile estendendosi fino alle are classificate come verde pubblico.

Dalla sovrapposizione tra cartografia catastale e zonizzazione urbanistica vigente, effettuata mediante elaborazione grafica, è emersa una naturale differenza tra la superficie catastale complessiva e la superficie risultante dal PRG.

La superficie complessiva oggetto di stima, individuata dalla perimetrazione urbanistica ammonta a mq 67.300,49; mentre la superficie catastale oggetto di stima è pari a mq 66.991,00, desunta dalla superficie catastale delle tre particelle oggetto di stima (mq 70.683,00) detratta dei circa 3.692,00 mq non ceduti facenti parte della particella n. 411 che sarà oggetto di successivo frazionamento.

Posto ciò lo scostamento risulta pari a  $\text{mq } 67.300,49 - 66.991,00 = 309,49$  mq.

Tale differenza è attribuibile da una normale scostamento tra la superficie catastale e la superficie da PRG.

Ai fini della presente stima è stata assunta quale superficie di riferimento quella risultante dal PRG vigente, in quanto rappresentativa delle effettive potenzialità edificatorie e dei vincoli d'uso.

### **Valutazione economica**

Alla presente relazione è allegato l'elaborato riepilogativo di calcolo dal quale risultano:

- suddivisione delle superfici per destinazione urbanistica;
- superfici eleggibili da PRG;
- calcolo della SUC per il tessuto IS;
- valori unitari applicati (€/mq edificabile e verde);

Applicando il criterio sintetico-comparativo alle singole porzioni omogenee si perviene ad un valore complessivo di stima pari a € 883.005,39 arrotondato ad € 883.000,00 (euro ottocentottantatremila/00).

## Conclusioni

Sulla base delle analisi effettuate, delle destinazioni urbanistiche vigenti, delle superfici rilevate e dei valori di mercato assunti a riferimento, il valore commerciale del compendio immobiliare comunale oggetto di stima, alla data del 04/02/2026, è determinato in € 883.000,00 (euro ottocentottantatremila/00).

Tanto si redige ad evasione dell'incarico conferito.

Gubbio, 04/02/2026

IL TECNICO

Geom Paolo Piergentili



## Allegati:

- All. 1 – Visure catastali
- All. 2 – Estratti di mappa
- All. 3 – Inquadramento urbanistico
- All. 4 – Norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente
- All. 5 – Documentazione fotografica
- All. 6 – Elaborato riepilogativo di calcolo