

PERIZIA DI STIMA DEL PIU' PROBBILE VALORE DI MERCATO DELL'AREA POSTA IN COMUNE DI GUBBIO LOC. COPPIOLO.

OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA

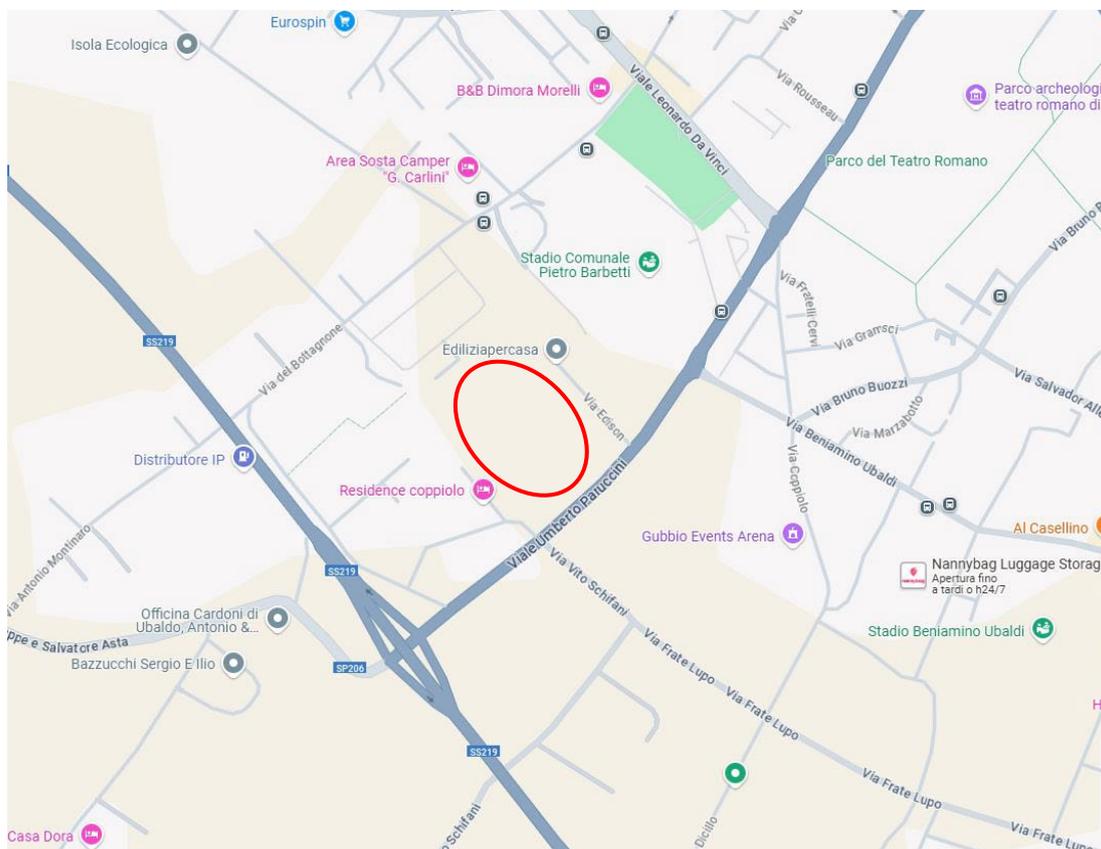
Il sottoscritto **Geom. Enrico ROSATI** nato a Gubbio il 17 gennaio 1974, con studio in Gubbio, via Risorgimento n.1, libero professionista iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della provincia di Perugia al n.4966, è stato incaricato dal Responsabile del Procedimento del settore patrimonio del comune di Gubbio, di redigere la presente perizia per la determinazione del più probabile valore di mercato del terreno di proprietà comunale posto in Loc. Coppiole, con lo scopo di procedere alla sua alienazione.

Il sottoscritto ha effettuato vari sopralluoghi per verificare la consistenza, la localizzazione, lo stato di fatto e per rilevare altri elementi utili per la determinazione del più probabile valore di mercato.

UBICAZIONE

L'area oggetto della presente perizia incolta ed in stato di abbandono, è ricompresa nel comparto della zona ovest dell'espansione della città di Gubbio, delimitato da Viale Umberto Paruccini, via Edison, via del Bottagnone e la nuova SS.n.219, dove sono presenti la centrale elettrica, fabbricati di civile abitazione, un'area residenziale con piano attuativo urbanizzata, ma non ancora edificata, oltre ad un insediamento per attività commerciale e un altro destinato ad uffici.

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



Ubicazione zona (Fonte Google)

DESCRIZIONE

L'area ha giacitura pianeggiante ed è formata da due rettangoli delle dimensioni di circa m.80,00 x m.23,00 il primo e di circa m.68,00 x m.84,00 il secondo, per una superficie catastale complessiva di mq.7.560.

Attualmente l'area è in stato di abbandono e l'accesso avviene provenendo da viale Umberto Paruccini e poi attraverso un piccolo tratto della vecchia strada comunale.



Vista aerea (Fonte Google)

SERVITU' APPARENTI

L'area è attraversata da linee elettriche di alta tensione.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni eseguite in data 06/11/2024 presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare risultano le seguenti formalità:

- **Trascrizione** del 04/06/2015 – Registro Particolare 8683, Registro Generale 11575 – Notaio Antonio FABÍ, repertorio 86777/32893 del 19/05/2015 **per convenzione edilizia** riguardante tutti i terreni oggetto di perizia, distinti al vigente catasto terreni al foglio n.196 con le particelle n.1303 – n.5582 – n.5584 e n.5589;
- **Iscrizione** del 19/02/2015 – Registro Particolare 438 Registro Generale 3674 – **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** – capitale € 120.602,69 – Totale € 160.000,00 a favore di BNL, contro PRATER S.r.l., relativamente all'unità negoziale n.1 – Immobile 13 (**particella n.5582 del foglio n.196**);

- **Iscrizione del 29/05/2015 – Registro Particolare 1627 Registro Generale 11266 – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – capitale € 117.944,15 – Totale € 140.000,00 a favore di UNICREDIT S.p.A contro PRATER S.r.l., relativamente all'unità negoziale n.1 – Immobile n.16 (particella n.5582 del foglio n.196).**

PROPRIETA'

L'intera area è di proprietà del **COMUNE DI GUBBIO** in dipendenza delle cessioni di diritti reali a titolo gratuito contenute nell'atto ricevuto dal Notaio in Gualdo Tadino Dott. Antonio FABI in data 19 maggio 2015, repertorio n.86.777/32893.

DATI CATASTALI

L'area in oggetto contornata in rosso nell'estratto di mappa, risulta censita al vigente catasto terreni del comune di Gubbio come segue:

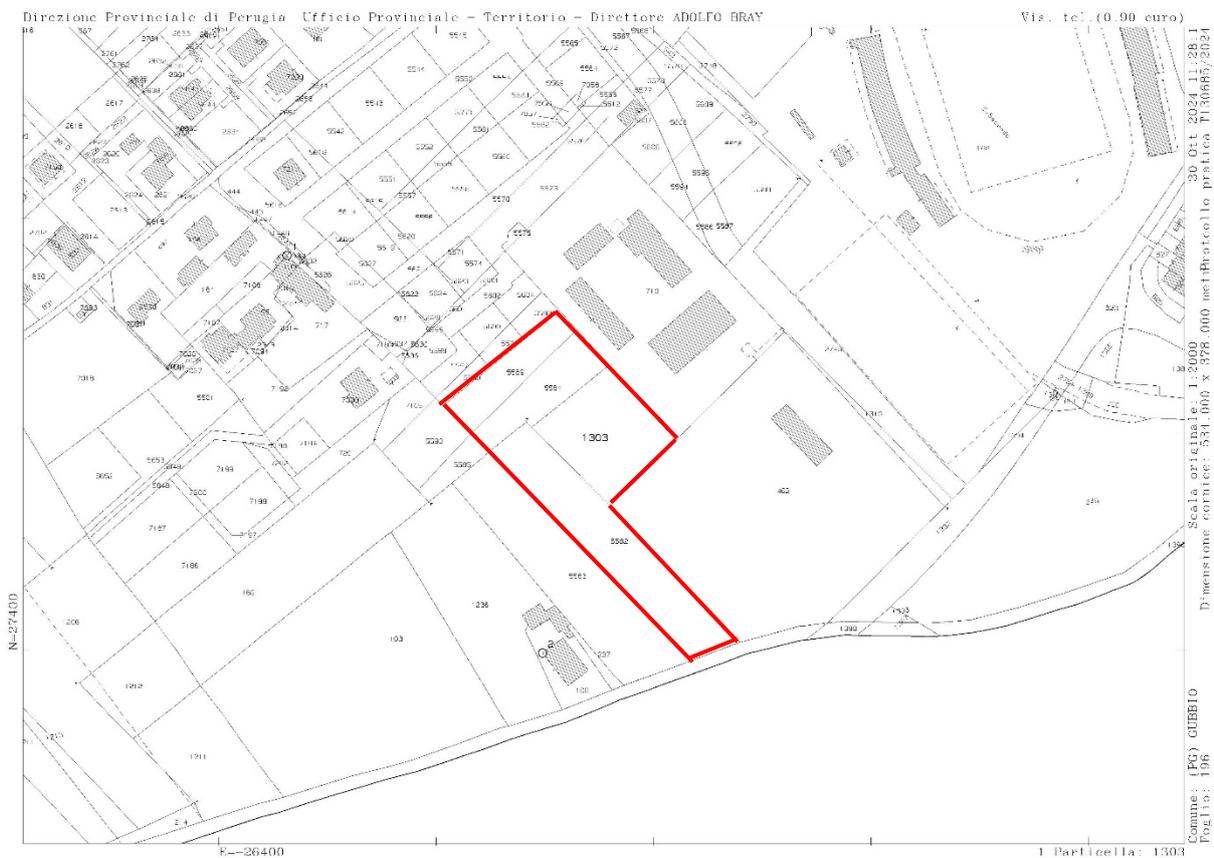
Foglio n. **196**– particella n.**1303** -superficie mq. 2.126 – Reddito dominicale € 8,78 Reddito agrario € 8,78

Foglio n. **196** –particella n.**5582** –superficie mq. 3.109 - Reddito dominicale €12,85 Reddito agrario € 12,85

Foglio n. **196**- particella n.**5584** - superficie mq. 1.282 - Reddito dominicale € 5,30 Reddito agrario € 5,30

Foglio n. **196**- particella n.**5589**- superficie mq. 1.043 - Reddito dominicale € 4,31 Reddito agrario € 4,31

Superficie catastale complessiva mq. 7.560 Reddito Dominicale € 31,24 ed agrario di € 31,24.



Estratto di mappa

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Piano Regolatore Generale – parte operativa – inquadra il terreno oggetto di stima nella zona **Gubbio Ovest – Scheda Norma arIII 01** – con l'obiettivo di recuperare gli ambiti contermini all'insediamento ex Enel.

- Modalità di attuazione: diretta condizionata.
- Destinazione d'uso: deposito non per conto terzi, parcheggio mezzi ed attrezzature non per conto terzi;
- St dell'ambito: mq. 7.498,60
- Ut dell'ambito: mq. 0,00
- Suc complessiva: mq. 000,00
- Ut: inedificabile
- Spazi pubblici attrezzati a parco: da individuare in sede di progettazione.
- Parcheggi: da individuare in sede di progettazione.

Il tutto come da scheda norma allegata



Estratto P.R.G. – Parte Operativa

METODO DI STIMA ADOTTATO

Si tratta di determinare il più probabile valore dell'area, tenendo conto della normativa vigente, intendendosi per più probabile valore quel valore che avrebbe la maggiore probabilità, tra quelle possibili, di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

La dottrina economica estimativa insegna che un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa alla ragione pratica della stima. Per quanto analizzato, trattandosi di un'area senza possibilità edificatoria, e stanti le difficoltà nel reperire informazioni per un confronto di mercato, con altri beni simili compravenduti di recente, come prevede la disciplina estimativa, si ricaverà il valore dell'area, in base alla Determinazione n.151 del 18/09/2013 del Dirigente del settore Urbanistica Pianificazione Ambientale e Patrimonio del Comune di Gubbio, dalla quale risulta che i valori per la monetizzazione delle aree sistemate ed urbanizzate, entro i limiti del centro abitato, sono stabiliti pari ad €/mq. 153,50 per quelle destinate a parcheggi e ad €/mq. 66,62 per quelle destinate a verde.

Considerato che l'area è destinata in parte a parcheggio privato ed in parte a spazi pubblici attrezzati a parco, per ottenere il valore di mercato del bene si dovrà poi detrarre al valore come sopra ricavato, il costo delle opere necessarie alla realizzazione del parcheggio, dell'area di manovra e del verde, ivi comprese quelle per la progettazione e consequenziali.

VALUTAZIONE

Per quanto precedentemente espresso si ipotizza un utilizzo dell'area come parcheggio privato a favore dei fabbricati limitrofi adibiti ad attività commerciale e direzionale.

Alla luce di quanto sopra per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'area, si prosegue come segue:

Area destinata a parcheggio	mq. 4.690 x € 153,50	=	€ 719.915,00
-----------------------------	----------------------	---	--------------

A dedurre spese per realizzazione del parcheggio, rete

fognaria per acque bianche e pubblica illuminazione,

quantificate sommariamente pari ad € 135/mq.	mq. 4.690 x € 135,00	=	€ 633.150,00
--	----------------------	---	--------------

Valore area destinata a parcheggio allo stato attuale			€ 86.765,00
--	--	--	--------------------

Pari ad € 18,50 al mq., in linea con la valutazione espressa dalla Commissione

Espropri della Giunta della Regione Umbria, per analogo terreno, in data 4 agosto

2015, pari ad € 18,00/mq.

Area destinata a spazi pubblici attrezzati a parco	mq.2.870 x € 66,62	=	€ 191.199,40
--	--------------------	---	--------------

A dedurre spese per la realizzazione del parco,

pubblica illuminazione ecc., quantificate sommariamente

pari ad € 55/mq.	mq.2.870 x € 55,00	=	€ 157.850,00
------------------	--------------------	---	--------------

Valore area destinata a spazi pubblici allo stato attuale		=	€ 33.349,40
--	--	---	--------------------

Pari ad € 11,62 al mq.

Valore complessivo area allo stato attuale (€ 86.765,00+€ 33.349,40) = € 120.000,00 arrotondando per difetto.

Considerato che l'area censita al catasto terreni al foglio n.196 con la particella n.5582 della superficie catastale di mq. 3.109 è gravata unitamente a maggiore consistenza, dalle ipoteche come sopra descritte, viene valutata anche separatamente con lo stesso metodo di stima sopra adottato. Pertanto si ha:

- Superficie destinata a parcheggio..... mq. 1.779 x € 153,50 = € 273.076,50
- A dedurre spese per realizzazione parcheggio ecc. mq. 1.779 x € 135,00 = € 240.165,00
- Valore area destinata a parcheggio.....= € 32.912,00 in ct.
- Valore area destinata a spazi pubblici ecc. mq. 1.330 x € 66,62 = € 88.604,60
- A dedurre spese per la realizzazione del parco mq. 1.330 x € 55,00 = € 73.150,00
- Valore area destinata a spazi pubblici.....= € 15.455,00 in c.t.

Valore particella 5582 € 32.910,00 + € 15.455,00 = € 48.365,00

Valore delle restanti particelle non gravate da ipoteca giudiziale € 120.000,00 - € 48.365,00 = € 71.635,00.

Si fa presente che sull'area distinta al vigente catasto terreni al foglio n.196 con la particella n.5582 insistono piccole tettoie adibite a ricovero cani.

Gubbio, 13 gennaio 2025

IL TECNICO

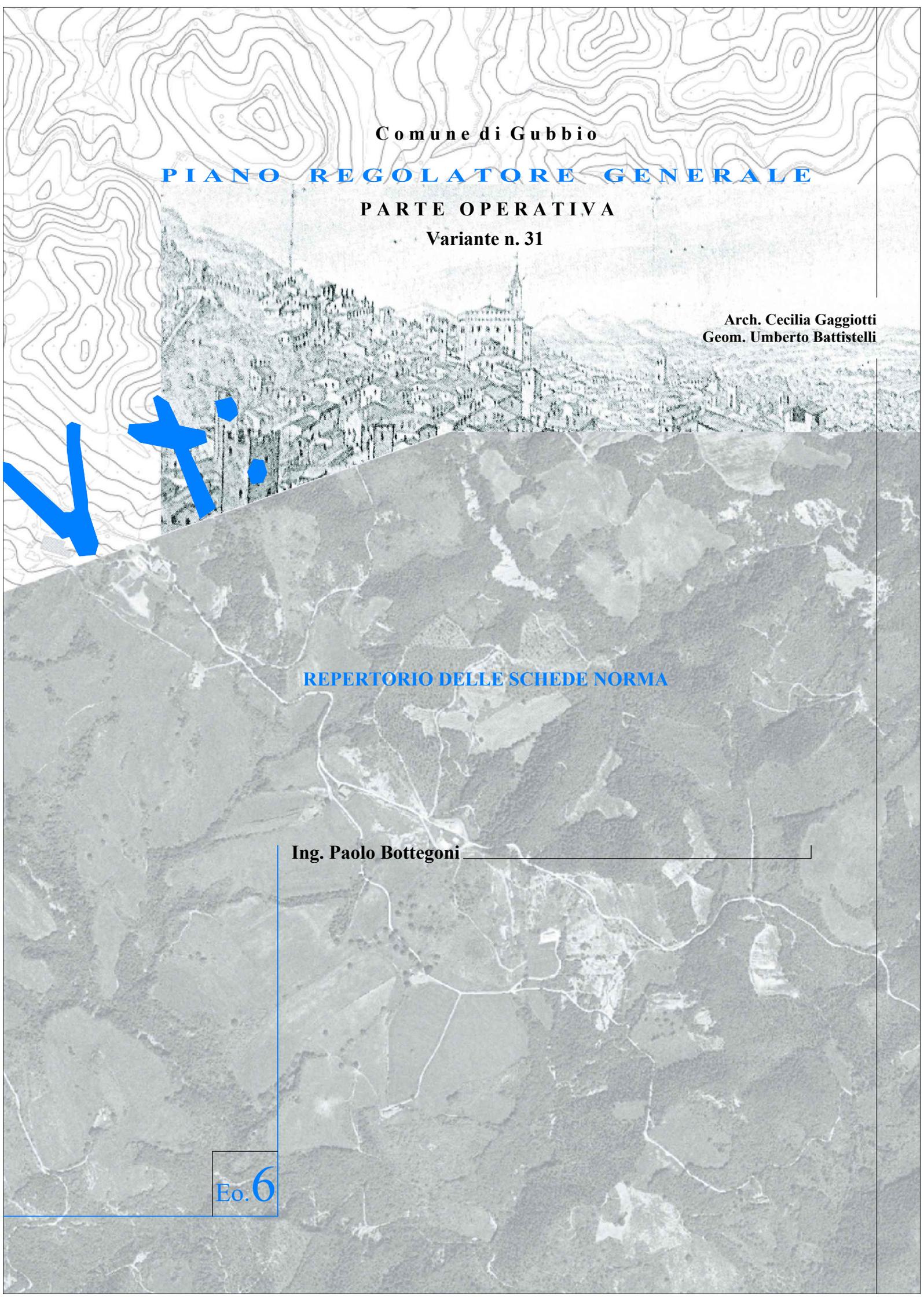


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA









Comune di Gubbio

PIANO REGOLATORE GENERALE

PARTE OPERATIVA

Variante n. 31

Arch. Cecilia Gaggiotti
Geom. Umberto Battistelli

REPERTORIO DELLE SCHEDE NORMA

Ing. Paolo Bottegoni

Eo. 6

LEGENDA

-  Macroaree urbane
-  Macroaree dei centri rurali
-  Macroaree degli ambiti monofunzionali
-  Confine dell'ambito
-  Sf edifici esistenti
-  Spazi pubblici attrezzati a parco
-  verde privato
-  Edifici
-  Edifici esistenti da conservare
-  Marciapiedi
-  Fasce alberate obbligatorie
-  Area inedificabile
-  Perimetro del programma urbanistico correlato

SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">  Viabilità primaria: strade extraurbane primarie esistenti  Viabilità primaria: strade extraurbane secondarie esistenti  Viabilità primaria: strade extraurbane secondarie di prog.  Viabilità secondaria: strade extraurbane secondarie esistenti  Strade locali esistenti  Strade locali di progetto  Strade vicinali  Strade di progetto per attivare l'ambito | <p style="text-align: center;">Mobilità ecologica di interesse regionale</p> <ul style="list-style-type: none">  Percorsi ciclopedonali esistenti  Percorsi ciclopedonali di progetto  Via francigena di San Francesco - Via di Roma  Ex ferrovia Umbertide - Fossato di Vico  Sentiero Europa 1  Rete sentieristica di raccordo |
|--|--|

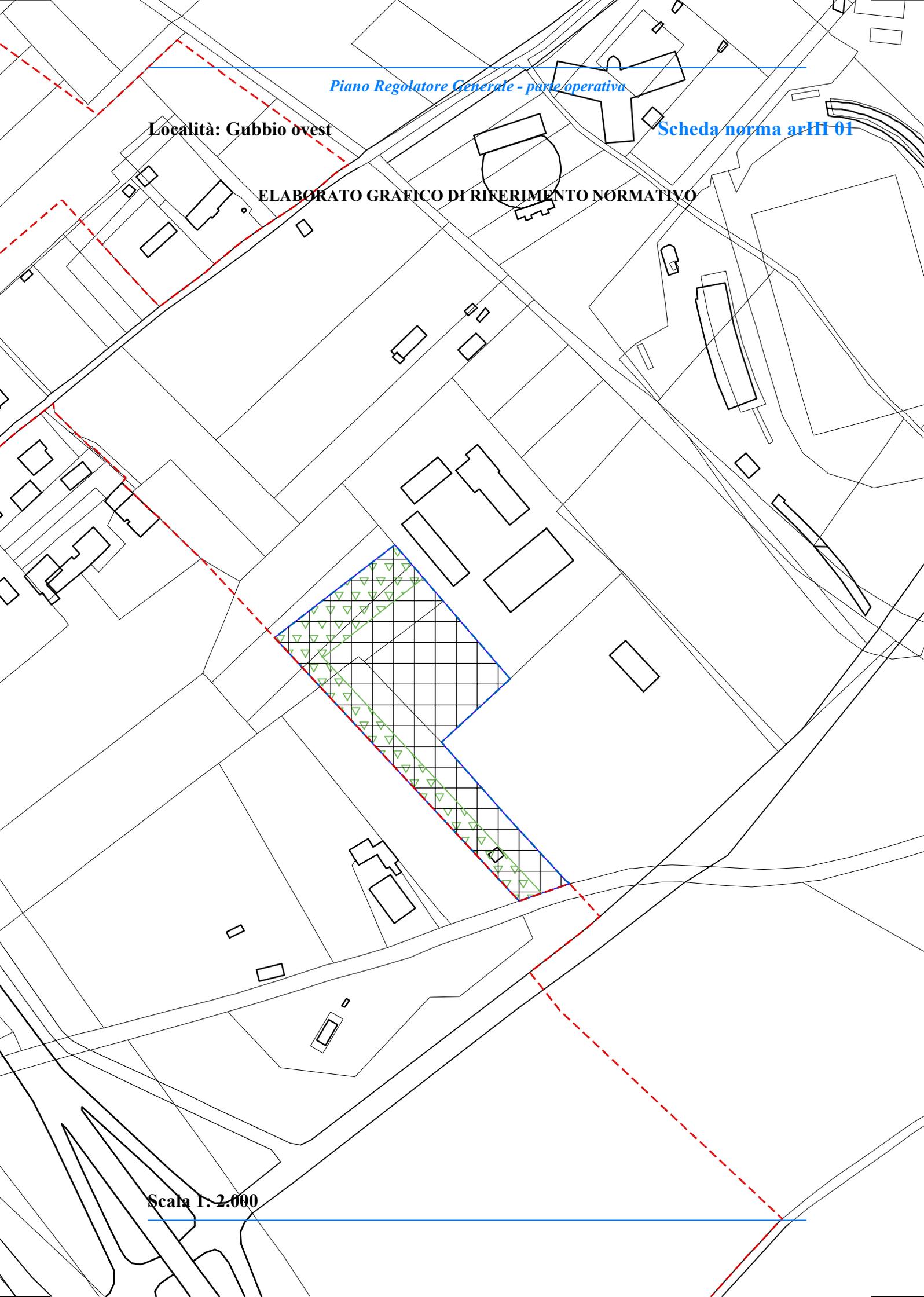
CLASSIFICAZIONE DELLE AREE DA CEDERE

- | ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE O SOVRACOMUNALE | SPAZI PUBBL. E PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DI INSED. RESIDENZIALI |
|---|---|
|  Aree per grandi infr. di parch. anche di inter. tra sist. di trasp. |  Aree per istruzione materna e dell'obbligo |
|  Aree per l'istruzione superiore all'obbligo e universitaria |  Aree per edilizia residenziale pubblica |
|  Aree per la salute e l'assistenza |  Aree per attrezzature di interesse comune, religiose |
|  Aree per verde pubbl. in parchi urbani e territoriali |  Aree per attrezzature di interesse comune, culturali |
|  Parchi |  Aree per attrezzature di interesse comune, sociali |
|  Aree per le attrezzature per lo sport |  Aree per attrezzature di interesse comune, assistenziali, sanitarie |
|  Aree per le attrezzature per lo sport, definite dal nome |  Aree per attrezzature di interesse comune, amministrative |
|  Aree per le attrezzature per le attività culturali |  Aree per attrezzature di interesse comune, per pubblici servizi |
|  Aree per infr. tecnologiche e di distribuzione dell'elettricità |  Aree per attrezzature di interesse comune, altre |
|  Aree per infr. tecnologiche e di distribuzione del gas o metano |  Aree per spazi pubblici attrezzati a parco |
|  Aree per infr. tecnologiche e di distribuzione dell'acqua |  Aree per parcheggi |
|  Aree per infr. tecnologiche per la raccolta e lo smalt. dei rifiuti | |
|  Aree per servizi di trasporto ed altri servizi collegati | |
|  Aree per infrastrutture tecnologiche, definite dal nome | |
|  Aree per la protezione civile | |
|  Aree per impianti di distribuzione di merci | |

Località: Gubbio ovest

Scheda norma arIII 01

ELABORATO GRAFICO DI RIFERIMENTO NORMATIVO



Scala 1: 2.000

Stato attuale: l'area, in parte a valle della centrale elettrica, in parte a valle degli edifici precedentemente connessi alla centrale stessa, confina ad ovest con l'ambito afferente al piano attuativo 32 Gubbio ovest, residenziale. È caratterizzata da vegetazione incolta.

Obiettivi di progetto: recuperare gli ambiti contermini all'insediamento ex ENEL.

Le invariati, le regole e i prerequisiti per l'attuazione dell'ambito: le aree ricadenti in questo ambito sono inedificabili; la fascia di rispetto deve essere delimitata attraverso specifica richiesta all'Ente gestore della Rete Elettrica Nazionale (RTN) prima della presentazione delle istanze. Le fasce site in prossimità dell'insediamento residenziale e a confine con l'area agricola devono essere piantumate con alberature ad alto, medio fusto e arbustive, in maniera da costituire filtro verde.

Destinazione: deposito non per conto terzi, parcheggio mezzi e attrezzature non per conto terzi.

St dell'ambito: 7.498,60 mq.

Ut dell'ambito: 0,00 mq/mq.

Suc complessiva: 000,00 mq.

Ut: inedificabile.

Spazi pubblici attrezzati a parco: da individuare in sede di progettazione

Parcheggi: da individuare in sede di progettazione.

Indice di permeabilità: 40% St ovvero percentuale e stratigrafia di progetto del suolo determinata dall'Agenzia regionale di protezione ambientale, se del caso.

Densità arborea: 1/40 mq di Sf libera.

Densità arbustiva: 2/70 mq di Sf libera.

Devono essere rispettate la disciplina generale delle schede norma e le prescrizioni comuni a tutte le schede norma, relative alle categorie di intervento, alle prestazioni ambientali ed ecologico paesaggistiche, alle opere di urbanizzazione, riportate nell'elaborato Eo.6 - DISCIPLINA E PRESCRIZIONI GENERALI.
