

**PROF. ANTONIO PIERRI**

Università di Perugia - D.S.S.E. – Borgo XX Giugno n. 74 - 06121 Perugia  
Ospedalichio di Bastia – Via Malizia n. 2 – 06083 - Bastia Umbra-  
Tel. 075 585 6272 – 3281826188 E-mail: [antonio.pierri@unipg.it](mailto:antonio.pierri@unipg.it)

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

**Fallimento n. 38/2010**

**OMISSIS**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. UMBERTO RANA**

**CURATORE: DOTT. MAURO PACIOSELLI**

**ESPERTO : PROF. ANTONIO PIERRI**

**VALUTAZIONE BENI IMMOBILI IN GUBBIO**

**LOCALITÀ BADIA DI CAMPOREGGIANO**

**CT FOGLIO N. 205 - 242 - 242**

Perugia, lì 07 luglio 2023

L'esperto

Prof. Antonio Pierri

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

Fallimento n° 38/2010

111.mo Sig. G.Delegato. Dott. Umberto Rana, il sottoscritto tecnico Prof. Antonio Pierri, incaricato con ordinanza del 08/06/2010, veniva nominato esperto per la stima dei beni acquisiti all'attivo fallimentare della OMISSIS

**PREMESSA**

Il sottoscritto prendeva in via preliminare accordi con il curatore del fallimento per procedere all'accertamento urbanistico e catastale del patrimonio immobiliare oggetto di valutazione. In data 05/08/2010 lo scrivente, effettuava una accurata ricognizione dei beni immobili oggetto di valutazione in occasione della quale redigeva la documentazione fotografica allegata; successivamente (2011) ed eseguiva un primo rilievo planimetrico esterno delle attuali strutture edilizie dell'immobile rilevando le variazioni e consistenze in riferimento alle documentazione catastale esistente e le problematiche connesse alla trasferibilità dei beni.

In data 04/11/2010 e 12/07/2016 lo scrivente rimetteva alla procedura fallimentare una relazione dettagliata delle problematiche catastali esistenti e della non corretta identificazione dei beni rilevabile negli atti di trasferimento che non avevano reso possibile la corretta volturazione degli immobili alla banca dati catastale.

In data 15/12/2018 lo scrivente congiuntamente al Geom Massimiliano Tonzani veniva specificatamente incaricato dalla curatela della procedura fallimentare per procedere alla sistemazione delle problematiche urbanistiche catastali/territoriali del complesso immobiliare di Gubbio al fine di procedere alla vendita.

Sulla base di quanto accertato e rilevato il sottoscritto redigeva la presente relazione.

#### **INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

Il sottoscritto ha provveduto ad identificare i beni immobili di proprietà OMISSIS sulla base delle attuali consistenze catastali definite in esito ai pre-allineamenti ed aggiornamenti catastali conseguenti:

- a) alle Volture relative agli atti: Notaio Alcaro rep. 87834 del 29/05/2007 Reg. a Roma il 06/06/2007 al n. 15007; Notaio Manzi rep. n. 82216 del 31/03/2008 reg. a Roma il 29/04/2008 al n. 7302 e voltura PG0050686- 6021 all'atto Notaio Anedda del 24/06/2009 di trasformazione societaria in OMISSIS ;
- b) al tipo mappale prot. 77621/22 (part. 34-36) e tipo fraz/mapp prot. 94209/22 (part. 33-34-35-36-68-90) – (Allegato n. 1);
- c) alle D.V. prot. 5181/23 (part. 36 sub 1), D.V. prot. 5182/23 (part. 34 sub 1, DV prot. 5183/23 (part. 34 sub 4-5); DV prot. 5184/23 (part. 36 sub 3), DV prot. 6393/23 (part. 36 sub 4), DV prot. 5185/23 (part. 588 sub 1), DV prot. 6403/23 (part. 588 sub 6) (Allegato n. 2- 3),

d) previa verifica dei relativi diritti di proprietà dopo aver preso visione degli atti pubblici di provenienza dei beni, delle relative note di trascrizione già oggetto di accertamento e relativa relazione alla procedura del 12/07/2016 ed acquisizione della copia dei titoli originari di acquisto e dei relativi documenti allegati.

I beni ed i diritti oggetto di valutazione sono costituiti da terreni e fabbricati censiti al CT e CF del Comune di Gubbio così individuati e catastalmente descritti.

Al CT del comune di Gubbio al foglio n. 205 con le part.lle nn. 60 – 68; al foglio n. 206 con la part.lla n. 114; al foglio n. 242 con le part.lle nn. 20 -21 – 22 – 24 – 25 – 26 – 27 – 38 – 40 – 67 –69 – 583; al foglio n. 243 con le part.lle nn. 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 11 – 12 – 15 – 58 – 59 per complessivi ha 28,8489; RD € 333,16; RA € 384,85.

Al CT del comune di Gubbio i resedi dei fabbricati e le corti di pertinenza sono censiti al CT al foglio 242 come Enti Urbani ed area urbana identificati dai seguenti mappali: part. 588 (ex part. 90 – 33 parte – 68); Part. 586 (ex part. 35), Part. 587 (ex part. 35); part. 34 e 36:

Ubicazione	Foglio	Particella	Porz	Classamento	Cl.	Consistenza	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
GUBBIO(PG)	242	588		Ente Urbano		5.473	- €	- €
GUBBIO(PG)	242	586		Area Urbana		1.010	- €	- €
GUBBIO(PG)	242	587		Area Urbana		100	- €	- €
GUBBIO(PG)	242	34		Ente Urbano		518	- €	- €
GUBBIO(PG)	242	36		Ente Urbano		333	- €	- €

Università di Perugia - D.S.S.E. – Borgo XX Giugno n. 74 - 06121 Perugia  
 Ospedaliccio di Bastia – Via Malizia n. 2 – 06083 - Bastia Umbra-  
 Tel. 075 585 6272 – 3281826188 E-mail: [antonio.pierri@unipg.it](mailto:antonio.pierri@unipg.it)

Ubicazione	Foglio	Particella	Porz	Classamento	Cl.	Consistenza	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
GUBBIO(PG)	205	60		BOSCO CEDUO	4	1.370	0,57 €	0,21 €
GUBBIO(PG)	205	68		BOSCO CEDUO	4	12	0,01 €	0,01 €
GUBBIO(PG)	206	114		PASCOLO	2	940	0,39 €	0,15 €
GUBBIO(PG)	242	20		SEMINATIVO	3	1.950	5,04 €	8,06 €
GUBBIO(PG)	242	21		SEMINATIVO	3	5.380	13,89 €	22,23 €
GUBBIO(PG)	242	22		PASC CESPUG	2	1.920	0,30 €	0,10 €
GUBBIO(PG)	242	24		PASCOLO ARB	2	4.700	2,43 €	1,46 €
GUBBIO(PG)	242	25		SEMIN ARBOR	3	13.710	35,40 €	53,10 €
GUBBIO(PG)	242	26		SEMINATIVO	3	4.150	10,72 €	17,15 €
GUBBIO(PG)	242	27		SEMINATIVO	3	6.420	16,58 €	26,53 €
GUBBIO(PG)	242	38		SEMINATIVO	3	8.410	21,72 €	34,75 €
GUBBIO(PG)	242	40		BOSCO CEDUO	3	19.580	10,11 €	3,03 €
GUBBIO(PG)	242	67		BOSCO CEDUO	3	15.300	7,90 €	2,37 €
GUBBIO(PG)	242	69		BOSCO CEDUO	3	5.540	2,86 €	0,86 €
GUBBIO(PG)	242	583		SEMIN ARBOR	3	11.717	30,26 €	45,38 €
GUBBIO(PG)	243	4		FABB RURALE		2.120	- €	- €
GUBBIO(PG)	243	5		SEMINATIVO	3	4.580	11,83 €	18,92 €
GUBBIO(PG)	243	6		BOSCO CEDUO	3	2.380	1,23 €	0,37 €
GUBBIO(PG)	243	7		SEMIN ARBOR	3	12.000	30,99 €	46,48 €
GUBBIO(PG)	243	8		VIGNETO	2	1.690	6,11 €	4,36 €
GUBBIO(PG)	243	9		SEMINATIVO	4	8.940	18,47 €	32,32 €
GUBBIO(PG)	243	11		SEMINATIVO	3	8.050	20,79 €	33,26 €
GUBBIO(PG)	243	12		BOSCO CEDUO	3	94.030	48,56 €	14,57 €
GUBBIO(PG)	243	15		SEMINATIVO	4	810	1,67 €	2,93 €
GUBBIO(PG)	243	58		BOSCO CEDUO	3	750	0,39 €	0,12 €
GUBBIO(PG)	243	59		BOSCO CEDUO	2	52.040	34,94 €	16,13 €
						<b>288.489</b>	<b>333,16 €</b>	<b>384,85 €</b>

Al CF del Comune di Gubbio i fabbricati rurali di interesse storico artistico della Badia di Camporeggiano sono oggi censiti al CF con le seguenti consistenze e redditi:

Ubicazione	Foglio	Part.IIa	Sub	Classamento	Cl.	Consistenza	Rendita
GUBBIO(PG) LOCALITA' CAMPOREGGIANO n. SNC Piano T	242	559	1	Cat.C/2	5	15 m2	36,41 €
GUBBIO(PG) LOCALITA' CAMPOREGGIANO n. SNC Piano T-1	242	34	1	Cat.F/2	UI collabente		- €
GUBBIO(PG) LOCALITA' CAMPOREGGIANO n. SNC Piano 2	242	34	4	Cat.F/2	UI collabente		- €
GUBBIO(PG) LOCALITA' CAMPOREGGIANO n. SNC Piano 2-3	242	34	5	Cat.F/2	UI collabente		- €
GUBBIO(PG) LOCALITA' CAMPOREGGIANO n. SNC Piano T-1 - 2	242	36	1	Cat.F/2	UI collabente		- €
GUBBIO(PG) LOCALITA' CAMPOREGGIANO n. SNC Piano T	242	588	6	Cat.F/2	UI collabente		- €
GUBBIO(PG) LOCALITA' CAMPOREGGIANO n. SNC Piano T	242	588	7	Cat.F/2	UI collabente		- €
GUBBIO(PG) LOCALITA' CAMPOREGGIANO n. SNC Piano T	242	588	8	Cat.F/2	UI collabente		- €
GUBBIO(PG) LOCALITA' CAMPOREGGIANO n. SNC Piano T	242	588	9	Cat.F/2	UI collabente		- €
GUBBIO(PG) LOCALITA' CAMPOREGGIANO n. SNC Piano T	242	36	4	Cat.F/2	UI collabente		- €

Il complesso dei beni sopra individuati, per i diritti in precedenza individuati, sono pervenuti alla società fallita per atto a rogito Notaio Antonio Manzi del 31/03/2008 rep. n. 82216; Raccolta n.34488 trascritto a Perugia il 29/04/2008 al n. 7302 di formalità per un valore dichiarato di € 2.200.000,00.

L'atto di trasferimento sopra richiamato individua e descrive complessi immobiliari insistenti sulle aree censite al CT al Foglio n. 242 con le particelle n. 34 e n. 36 ma non individua catastalmente i sovrastanti immobili censiti sia al CT che al CF del Comune di Gubbio che allo stato attuale risultavano ancora intestati e trascritti alla OMISSIS con sede in Roma in Liquidazione Coatta amministrativa” anche se trasferiti sulla base della perizia giudiziaria del 30/04/2007 allegata all'atto pubblico a firma dell'Arch. Giovanni Roscia che ne individuava, descriva la relativa consistenza ed i vincoli urbanistici e storico culturali esistenti.

#### **VINCOLI GIURIDICO CONTRATTUALI E GRAVAMI IPOTECARI**

In base agli accertamenti eseguiti è risultato che sui beni appena descritti sono presenti le seguenti iscrizioni e trascrizioni ipotecarie non rinnovate e non cancellate, antecedenti l'acquisto da parte della OMISSIS:

- pignoramento trascritto a Perugia il 29/09/1992 al n.15289 di formalità;
- pignoramento trascritto a Perugia il 15/07/1993 al n.9199 di formalità;

Università di Perugia - D.S.S.E. – Borgo XX Giugno n. 74 - 06121 Perugia  
Ospedalicchio di Bastia – Via Malizia n. 2 – 06083 - Bastia Umbra-  
Tel. 075 585 6272 – 3281826188 E-mail: [antonio.pierri@unipg.it](mailto:antonio.pierri@unipg.it)

- ipoteca iscritta a Perugia il 15/01/1991 al n.126 di formalità;
- ipoteca giudiziale iscritta a Perugia il 14/01/1993 al n.80 di formalità.

A carico della OMISSI e della OMISSIS al 06/07/2023 sui beni in oggetto sono presenti le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli (Allegato n. 4):

- Iscrizione n. 5147 del 31/17/2008 di ipoteca volontaria derivante da concessione di ipoteca a garanzia di fidejussione unitamente ad altri beni (atto Notaio Ferretti Stefano del 16/07/2008 rep. 15555/3226).
- Iscrizione n. 6127 del 02/10/2008 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto Notaio Marinella Mario del 29/09/2008 rep. 20748/13437) unitamente ad altri beni.
- Iscrizione n. 6632 del 24/10/2008 di ipoteca volontaria a favore (atto Notaio Previti Francesco del 23/10/2008 rep. 88545/15397).
- Iscrizione n. 2505 del 29/04/2009 di ipoteca legale derivante da misure cautelari ex art. 22 D.lgs 427/97 (Commissione tributaria Provinciale Perugia rep. 45 del 06/04/2009).
- Iscrizione n. 4168 del 09/07/2009 di ipoteca giudiziale da Decreto ingiuntivo (Tribunale di Firenze rep. n. 4848 del 19/06/2009).
- Iscrizione n. 2431 del 05/05/2010 – Ipoteca Legale Esattoriale (Equitalia Umbria s.p.a. rep. n. 66111 del 28/04/2010).

- Trascrizione n. 10859 del 06/07/2010 -Sentenza dichiarativa di Fallimento.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA E CONFORMITÀ AMMINISTRATIVA**

Dalle indagini svolte presso gli uffici tecnici del Comune di Gubbio e in base alle dichiarazioni rese negli atti di provenienza lo scrivente ha potuto accertare che tutti i fabbricati della struttura costituente la Badia di Camporeggiano, censiti al foglio n. 242 con i subalterni n. 34 e 36 e 90 sono stati realizzati antecedentemente al 1° settembre 1967

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, richiesto in data 21/06/2010 ed evaso dal Comune di Gubbio in data 16/08/2010 con prot. n. 33376, i terreni e le strutture edilizie ricadono in zona agricola EB di particolare valore storico paesaggistico, di protezione degli insediamenti agricoli regolamentate dagli artt. nn. 151, 152 e 153 delle NTA del vigente PRG mentre l'attività edilizia nello spazio rurale è invece regolamentata dagli artt. nn. 169 e 170 delle NTA di PRG (Allegato n. 5). Le attuali destinazioni urbanistiche definite dal PRG vigente con aggiornamento 2021 ex art. 263, c. 3, legge regionale 21 gennaio 2015, n.1 non son state oggetto di modifiche sostanziali.

In sintesi, le normative urbanistiche vigenti e i vincoli conformativi di cui alla L n. 1089 del 1939 rendono possibile unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo previa approvazione delle caratteristiche e della qualità degli interventi da parte della Soprintendenza.

Il complesso dei fabbricati costituenti le strutture rurali della Badia

di Camporeggiano oggi censite al CF al Foglio 242 con i mappali 34 sub 1 – sub 4 – sub 5 (ex part 34 del CT) con Decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali del 2 agosto 1990, notificato in data 27 settembre 1990, sono stati dichiarati di interesse culturale e vincolati ai sensi della legge n. 1089 del 1939. (All/to n. 6).

**DESCRIZIONE DEI BENI E LORO DESTINAZIONE.**

*Cenni storici e localizzazione degli immobili* - Gli immobili oggetto di valutazione sono costituiti da fabbricati rurali di interesse storico artistico e terreni agricoli circostanti ubicati in loc. Camporeggiano di Gubbio ubicati lungo la ss 219 Gubbio - Pian d'Assino a circa 19 Km da Gubbio e a circa 10 Km dallo svincolo di Umbertide della Superstrada E/45 che collega Perugia a Cesena. Le strutture edilizie costituiscono il complesso storico della Badia di Camporeggiano, posta in adiacenza della chiesa di San Bartolomeo, edificato nel 1057 da Pietro Damiani (priere dell'eremo di S. Croce, che eresse il monastero in adiacenza in onore dell'apostolo S. Bartolomeo ed in adempimento del legato e alle volontà della famiglia del vescovo eugubino Rodolfo Gabrielli).

Detto monastero conobbe un notevole sviluppo in considerazione della sua localizzazione, lungo il corridoio bizantino che univa Ravenna a Roma, via di collegamento per i pellegrini cristiani tra mare adriatico e le strade consolari di accesso all'Urbe, tanto che già nel 1063 il papa Alessandro II lo aveva reso esente da ogni giurisdizione e preso sotto la protezione della santa sede. Nel 1417 il

monastero fu ceduto alla congregazione degli Olivetani che, secondo alcune fonti storiche, vi installarono una vetreria in uno degli edifici circostanti verso la fine del '700.

Successivamente all'unità di Italia il complesso edilizio, acquistato da privati unitamente ai terreni circostanti, ha avuto funzione di fattoria agricola e centro aziendale; nell'ultimo secolo risulta essere appartenuto alla famiglia Gnoni Mavarelli di Umbertide e Sacchetti di Gubbio. A seguito di Decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali del 2 agosto 1990, notificato in data 27 settembre 1990 il complesso protoromanico dell'Abbazia è stato dichiarato *di interesse particolarmente importante* ai sensi della legge n. 1089 del 1939.

#### **Descrizione dei beni**

**Badia di Camporeggiano** - Terreno, con sovrastanti fabbricati rurali della complessiva superficie catastale di circa ha 5.58.51 in Località Badia di Camporeggiano, comprensiva dei fabbricati rurali diruti fra cui l'ex Monastero di S. Bartolomeo o Badia di Camporeggiano,

Catasto	Ubicazione	Foglio	Part.lla	Porz.	Classamento	Cl.	Consistenza	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Qualità coltura rilevata
T	GUBBIO(PG)	242	583		SEMIN ARBOR	3	11.717	30,26 €	45,38 €	Sem. degradato incolto
T	GUBBIO(PG)	242	67		BOSCO CEDUO	3	15.300	7,90 €	2,37 €	Bosco ceduo
T	GUBBIO(PG)	242	38		SEMINATIVO	3	8.410	21,72 €	34,75 €	Sem. degradato bosco
T	GUBBIO(PG)	242	69		BOSCO CEDUO	3	5.540	2,86 €	0,86 €	Bosco ceduo
T	GUBBIO(PG)	242	588		Ente Urbano		5.473			Annessi rurali e perinenze
T	GUBBIO(PG)	242	586		Area Urbana		1.010			Area retrostante la chiesa
T	GUBBIO(PG)	242	587		Area Urbana		100			Area retrostante la chiesa
T	GUBBIO(PG)	242	34		Ente Urbano		518			Badia Camporeggiano
T	GUBBIO(PG)	242	36		Ente Urbano		333			Annessi rurali
T	GUBBIO(PG)	243	4		FABB RURALE		2.120	- €	- €	Sem. degradato bosco
T	GUBBIO(PG)	243	5		SEMINATIVO	3	4.580	11,83 €	18,92 €	Sem. degradato bosco
T	GUBBIO(PG)	243	58		BOSCO CEDUO	3	750	0,39 €	0,12 €	Bosco ripariale
							55.851	74,96 €	102,40 €	

censiti al CT al Foglio n. 242 con le particelle nn. 34 – 36 - 586 -587 -  
588 – 38 –67 – 69) è compreso tra dalla strada Gubbio –  
Montelovesco e l'alveo del torrente Assino

Al Catasto Fabbricati le strutture edilizie sono così individuate:

Catasto	Ubicazione	Foglio	Part.Illa	Sub	Classamento	Descrizione sintetica
F	GUBBIO(PG) LOCALITA' CAMPOREGGIANO n. SNC Piano T-1	242	34	1	Cat.F/2	Fabbrcato rurale (ex part. 34) Badia di Camporeggiano Piano Terra - Primo
F	GUBBIO(PG) LOCALITA' CAMPOREGGIANO n. SNC Piano 2	242	34	4	Cat.F/2	Fabbrcato rurale (ex part. 34) Badia di Camporeggiano piano Secondo e Terzo
F	GUBBIO(PG) LOCALITA' CAMPOREGGIANO n. SNC Piano 2-3	242	34	5	Cat.F/2	Fabbrcato rurale (ex part. 34) Badia di Camporeggiano piano terzo
F	GUBBIO(PG) LOCALITA' CAMPOREGGIANO n. SNC Piano T-1 - 2	242	36	1	Cat.F/2	Fabbrcato collabente in aderenza alle strutture della Badia di Camporeggiano
F	GUBBIO(PG) LOCALITA' CAMPOREGGIANO n. SNC Piano T	242	36	4	Cat.F/2	Tettoia in aderenza
F	GUBBIO(PG) LOCALITA' CAMPOREGGIANO n. SNC Piano T	242	588	6	Cat.F/2	Magazzino diruto
F	GUBBIO(PG) LOCALITA' CAMPOREGGIANO n. SNC Piano T	242	588	7	Cat.F/2	Ev stalletto per allevamento suini
F	GUBBIO(PG) LOCALITA' CAMPOREGGIANO n. SNC Piano T	242	588	8	Cat.F/2	Ex Deposito e stalla
F	GUBBIO(PG) LOCALITA' CAMPOREGGIANO n. SNC Piano T	242	588	9	Cat.F/2	Ex fienile in muratura

Il tutto a confini con Parrocchia di Camporeggiano, con alveo torrente  
Assino, strada provinciale 206, strada 219 Gubbio - Piano d'Assino  
salvo altri.

I fabbricati e le strutture rurali esistenti sono costituiti da:

1. ex Monastero S. Bartolomeo o Badia di Camporeggiano che si  
sviluppa su tre livelli: piano terra, primo ammezzato censito al CT  
con la part. n. 34 sub 1; secondo e terzo sottotetto censiti al CF  
con le part.lla n. 34 sub 4 e 34 sub 53 (All/to n. 7 - 8) con accesso  
da scala interna ed esterna sulla parte a monte (CT part. n. 586). Il  
tutto per una SUC complessiva di m<sup>2</sup> 1.367 su tre livelli e torretta.
2. corpo di fabbrica in aderenza con l'attuale canonica della Chiesa  
di San Bartolomeo di Camporeggiano e censito al CT con la

part.lla n. 36 sub 1; distribuito su piano terra, primo e secondo con accesso da scala esterna dalla corte comune part. 588, e sottotetto accessibile dalla parte a monte dall'area censita con i mappali 586 e 587 (Allegato n. 9) Il tutto per una SUC complessiva di m<sup>2</sup> 592 su tre livelli.

3. tettoia in muratura in aderenza al precedente corpo di fabbrica censita al CF con la particella n. 36 sub 4 posta a ridosso del muro di contenimento tra l'ex monastero ed in aderenza ai fabbricati rurali censiti con la particella n. 36 sub 1 (Allegato n. 10) ed una superficie coperta di m<sup>2</sup> 54;
4. un magazzino ex stalla al piano terra separato dal corpo di fabbrica dalla Badia e censito attualmente al CF con la part. n. 588 sub 9 (Allegato n. 11) per una SUC di m<sup>2</sup> 44.
5. Ex magazzino diruto ed ex stalletti per suini con concimaia in aderenza censiti al CF con le particelle n. 588 sub 6 e 588 sub 8
6. Ex stalla, magazzino attrezzi agricoli e/o fienile posta sul lato Sud del fabbricato principale (part. 34) e censita al CF con la part.lla n. 588 sub 7 (Allegato n. 11) per una SUC di m<sup>2</sup> 143;

Il tutto come graficamente rappresentato negli elaborati planimetrici in scala 1:500 allegati alla presente relazione (All/to n. 12)

***Terreni agricoli a destra della SS 219 Gubbio*** - Terreno della superficie di circa ha. 3.82.30 (censiti al CT al Foglio n. 242 con le particelle nn. 20 – 21 – 22 – 24 – 25 – 26 – 27 ed al CF con la part.lla n. 559 sub 1 quale UI foto identificata di mq 15 e rendita € 36,41.

Università di Perugia - D.S.S.E. – Borgo XX Giugno n. 74 - 06121 Perugia  
Ospedalicchio di Bastia – Via Malizia n. 2 – 06083 - Bastia Umbra-  
Tel. 075 585 6272 – 3281826188 E-mail: [antonio.pierri@unipg.it](mailto:antonio.pierri@unipg.it)

Catasto	Ubicazione	Foglio	Part.IIa	Porz.	Classamento	Cl.	Consistenza	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Qualità coltura rilevata
T	GUBBIO(PG)	242	20		SEMINATIVO	3	1.950	5,04 €	8,06 €	Pascolo arborato
T	GUBBIO(PG)	242	21		SEMINATIVO	3	5.380	13,89 €	22,23 €	Pascolo arborato
T	GUBBIO(PG)	242	22		PASC CESPUG	2	1.920	0,30 €	0,10 €	Bosco ripariale
T	GUBBIO(PG)	242	24		PASCOLO ARB	2	4.700	2,43 €	1,46 €	Bosco ripariale
T	GUBBIO(PG)	242	25		SEMIN ARBOR	3	13.710	35,40 €	53,10 €	Ex sem degradato e arb.
T	GUBBIO(PG)	242	26		SEMINATIVO	3	4.150	10,72 €	17,15 €	Ex sem degradato e arb.
T	GUBBIO(PG)	242	27		SEMINATIVO	3	6.420	16,58 €	26,53 €	Ex sem degradato e arb.
							<b>38.230</b>	<b>84,36 €</b>	<b>128,63 €</b>	

Due appezzamenti compresi tra la sede stradale della SS 219 Gubbio - Pian d'Assino e dall'alveo di scorrimento del torrente Assino. In adiacenza con il fabbricato di proprietà di terzi, censito con il mappale n. 60 (intestata a OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS) ed insistente sulla Part.IIa n. 25, esiste una baracca di cantiere in lamiera ondulata appoggiata sul terreno e foto-identificata ma di fatto bene non censibile al CF ai sensi dell'art 3 comma 3 del DM n. 28/98 in quanto manufatto privo di fondazione, non stabilmente infisso al suolo. (All/to n. 13).

***Terreni agricoli a destra della strada vicinale del Castellaccio -***

Terreni della superficie di circa ha. 19.95.20 (censiti al CT al Foglio n. 243 con le particelle nn. 6 – 7 – 8 – 9 – 11 – 12 – 15 -- 59 ed al Fgoglio n. 242 con la particella n. 40) in località Badia di Camporeggiano, posto a confine con il complesso del monastero di San Bartolomeo, da cui è diviso dalla strada vicinale del "Castellaccio", a confine con detta strada vicinale, Torrente Lanna, strada comunale Acqua Calda Vignale, salvo altri. (All/to n. 14)

Trattasi prevalentemente di boschi cedui di latifoglie ed ex seminativi di fondo valle incolti parzialmente rimboschiti ed ormai degradati a pascoli arborati

Catasto	Ubicazione	Foglio	Part.IIIa	Porz.	Classamento	Cl.	Consistenza	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Qualità coltura rilevata
T	GUBBIO(PG)	243	6		BOSCO CEDUO	3	2.380	1,23 €	0,37 €	Bosco ripariale
T	GUBBIO(PG)	243	7		SEMIN ARBOR	3	12.000	30,99 €	46,48 €	Sem. parz. Rimboschito
T	GUBBIO(PG)	243	8		VIGNETO	2	1.690	6,11 €	4,36 €	Ex sem. Pascolo Arborato
T	GUBBIO(PG)	243	9		SEMINATIVO	4	8.940	18,47 €	32,32 €	Ex sem. Pascolo Arborato
T	GUBBIO(PG)	243	15		SEMINATIVO	4	810	1,67 €	2,93 €	Bosco Ceduo
T	GUBBIO(PG)	243	59		BOSCO CEDUO	2	52.040	34,94 €	16,13 €	Bosco Ceduo
T	GUBBIO(PG)	242	40		BOSCO CEDUO	3	19.580	10,11 €	3,03 €	Bosco Ceduo
T	GUBBIO(PG)	243	11		SEMINATIVO	3	8.050	20,79 €	33,26 €	Bosco Ceduo
T	GUBBIO(PG)	243	12		BOSCO CEDUO	3	94.030	48,56 €	14,57 €	Bosco Ceduo
							<b>199.520</b>	<b>172,87 €</b>	<b>153,45 €</b>	

**Altri terreni agricoli** - Piccoli ratei di terreno agricolo costituiti da:

- Foglio 205 part 60 - piccolo terreno di forma allungata in località "Palazzetto" della superficie di circa m<sup>2</sup>. 1.370 posto in angolo tra la via vicinale Cerreto e la via Camporeggiano, nei confini con dette vie e con terreno distinto alla particella 71 (allegato n. 15);
- Foglio 205 part. 68 -piccolissimo appezzamento di terreno della superficie di m<sup>2</sup>. 12 posto in angolo tra la strada San Donato, la strada vicinale e la particella 45 del foglio 205 (allegato n. 15);
- striscia di terreno in località "Molino", della superficie di circa m<sup>2</sup>. 940, part. 114 del foglio 206. a confine con alveo di torrente, con ponte, con zona di rispetto della strada Statale di Gubbio pian d'Assino (Allegato n. 16).

Detti beni risultano così censiti al CT del Comune di Gubbio:

Catasto	Ubicazione	Foglio	Part.IIIa	Porz.	Classamento	Cl.	Consistenza	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
T	GUBBIO(PG)	205	60		BOSCO CEDUO	4	1.370	0,57 €	0,21 €
T	GUBBIO(PG)	205	68		BOSCO CEDUO	4	12	0,01 €	0,01 €
T	GUBBIO(PG)	206	114		PASCOLO	2	940	0,39 €	0,15 €

**CRITERI E METODI DI STIMA**

**-L'aspetto economico della stima** – La formulazione del giudizio di stima contiene in sé un fondamentale carattere: “la previsione”. La metodologia estimativa richiama quindi diversi aspetti del valore che

il bene oggetto di stima può assumere. Il criterio più idoneo allo scopo, in relazione all'incarico assegnato, è quello della individuazione “del più probabile valore di mercato”.

Il procedimento di stima adottato infatti, richiede l'effettuazione di una analisi preliminare del mercato volta ad individuare una scala di prezzi determinatisi per beni aventi analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima.

Il procedimento adottato ha pertanto reso necessarie le seguenti fasi di indagine:

- individuazione delle superfici dei corpi fondiari, delle superfici e/o volumetrie degli edifici ex rurali collabenti per localizzazione e destinazione urbanistica;
- assunzione di notizie ed informazioni sui prezzi medi unitari di beni analoghi per caratteristiche esogene ed endogene, nonché di dati statistici sulle compravendite e relativi prezzi di trasferimento dichiarati;
- individuazione sulla base delle notizie raccolte, del valore unitario dei beni oggetto di stima secondo le classi formate;
- definizione del valore di stima dei singoli enti patrimoniali.

***Il reperimento dei parametri tecnici di valutazione*** -

L'individuazione e classificazione dei singoli enti patrimoniali oggetto di valutazione è stata definita nel corso dei sopralluoghi effettuati secondo i tempi e le modalità indicate nei paragrafi che precedono.

Il risultato di tali indagini ha portato per i terreni agrari, alla definizione delle seguenti classi di coltura rilevate in sede di sopralluogo e che vengono qui di seguito sinteticamente definite:

- *Ex Seminativi Rimboschiti* – seminativi di collina extramarginali con pendenze anche elevate e ridotto strato attivo dove il prolungato inutilizzo ha consentito il reinsediamento di specie arboree legnose fino a coprire oltre il 60% della superficie

- *Pascoli e Sem. Collina Extramarginali* - Vi si annoverano terreni ancora oggetto di possibile coltivazione limitata alle produzioni foraggere (prati pascoli).

- *Pascoli e Pascoli arborati* - Terreni collinari con pendenze anche elevate e ridotto strato attivo dove il prolungato inutilizzo ha consentito il reinsediamento di specie arboree legnose fino a coprire un massimo del 30% della superficie;

- *Incolti e Tare produttive* - Vi sono compresi tutti quei terreni che, per giacitura, posizione e natura del terreno non sono ascrivibili alle categorie precedenti.

- *Bosco ceduo e misto* - terreno sul quale sono irradicate per via naturale un popolamento di specie prevalentemente legnose forestali arboree e arbustive tale che la superficie coperta dalle chiome risulti superiore al 60% dell'area totale.

I parametri tecnici di valutazione dei fabbricati sono stati desunti dagli elaborati grafici e planimetrici catastali determinati sulla base dei rilievi topografici che hanno determinato le DV in precedenza

richiamate per gli immobili collabenti, nonché dagli elaborati planimetrici catastali preesistenti.

Le superfici indicate negli elaborati devono intendersi superfici catastali, lorde filo muro esterno, se non diversamente specificato, ed i volumi calcolati v.p.p..

Le superfici rilevate con la metodologia sopra indicata sono state normalizzate in base ai criteri di misurazione definiti dalla Agenzia del Territorio in base al DPR 138/1998 ed alle “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare”

**- Le fonti di informazione** - Le indagini di mercato, tese alla raccolta di tutti gli elementi che influiscono sulla formazione del prezzo, sono state indirizzate al reperimento di valori e prezzi storici, di beni confrontabili per ubicazione, natura, destinazione urbanistica ed altre caratteristiche intrinseche ed esogene che concorrono alla definizione del valore del bene.

*Terreni agricoli* - Sono stati interessati studi notarili, tecnici, mediatori etc.. Alle informazioni e prezzi unitari "ufficiosi" raccolti, lo scrivente ha affiancato un’analisi dettagliata di "prezzi e valori" desumibili dalla pubblicistica della Borsa Immobiliare dell’Umbria, dai Valori Agricoli della Regione Umbria 2023 e dall’osservatorio INEA sui valori fondiari.

Sulla base di tali presupposti lo scrivente ha definito una griglia di valori da attribuire alle qualità di coltura rilevate in relazione al loro potenziale utilizzo e grado di accorpamento:

Il procedimento adottato ha permesso di costruire una griglia attendibile di informazioni su cui formulare un ponderato giudizio di stima ed operare successivamente una perequazione dei valori in relazione alle singole realtà oggetto di valutazione ed alle particolari caratteristiche dei beni.

Il riferimento temporale di stima é definito alla data di presentazione della relazione e, comunque, alle rilevazioni mercantili eseguite nel 1° semestre del 2023.

Il giudizio di stima formulato risulta definito complessivamente in € **569.000,00** di cui **502.000,00** rappresentato dal valore dei fabbricati collabenti e relative aree di pertinenza del complesso della Badia di Camporeggiano. Il tutto come in dettaglio evidenziato nei prospetti qui di seguito riportati.

Catasto	Ubicazione	Foglio	Part.IIIa	Porz.	Classamento	Cl.	Consistenza	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Qualità coltura rilevata	Valore unitario	Valore di stima
T	GUBBIO(PG)	242	583		SEMIN ARBOR	3	11.717	30,26 €	45,38 €	Sem. degradato incolto	1,00 €	11.717,00 €
T	GUBBIO(PG)	242	67		BOSCO CEDUO	3	15.300	7,90 €	2,37 €	Bosco ceduo	0,25 €	3.863,25 €
T	GUBBIO(PG)	242	38		SEMINATIVO	3	8.410	21,72 €	34,75 €	Sem. degradato bosco	3,00 €	25.230,00 €
T	GUBBIO(PG)	242	69		BOSCO CEDUO	3	5.540	2,86 €	0,86 €	Bosco ceduo	0,25 €	1.385,00 €
T	GUBBIO(PG)	242	588		Ente Urbano		5.473			Annessi rurali e perinenze		<b>38.615,00 €</b>
T	GUBBIO(PG)	242	586		Area Urbana		1.010			Area retrostante la chiesa	10,00 €	<b>10.100,00 €</b>
T	GUBBIO(PG)	242	587		Area Urbana		100			Area retrostante la chiesa	10,00 €	<b>1.000,00 €</b>
T	GUBBIO(PG)	242	34		Ente Urbano		518			Badia Camporeggiano		<b>303.599,25 €</b>
T	GUBBIO(PG)	242	36		Ente Urbano		333			Annessi rurali		<b>105.075,00 €</b>
T	GUBBIO(PG)	243	4		FABB RURALE		2.120	- €	- €	Sem. degradato bosco	0,30 €	636,00 €
T	GUBBIO(PG)	243	5		SEMINATIVO	3	4.580	11,83 €	18,92 €	Sem. degradato bosco	0,30 €	1.374,00 €
T	GUBBIO(PG)	243	58		BOSCO CEDUO	3	750	0,39 €	0,12 €	Bosco ripariale	0,10 €	75,00 €
							<b>55.851</b>	<b>74,96 €</b>	<b>102,40 €</b>			<b>502.669,50 €</b>

PROF. ANTONIO PIERRI

Università di Perugia - D.S.S.E. – Borgo XX Giugno n. 74 - 06121 Perugia  
 Ospedaliccio di Bastia – Via Malizia n. 2 – 06083 - Bastia Umbra-  
 Tel. 075 585 6272 – 3281826188 E-mail: [antonio.pierri@unipg.it](mailto:antonio.pierri@unipg.it)

N°	Gubbio	CF		SUC	Coeff.	Valore	Valore di stima
Rif.	Complesso Badia Camporeggiano	Fg.	altezza	m <sup>2</sup>	Pond.	unitario	
<b>A</b>	<b>Badia di Camporeggiano</b>	242	Part. 34				
a. 1	Piano Terra CF part. 34 sub 1 corpo centrale			7,50	176,00	1,00	39.600,00
a. 2	Piano Terra CF part. 34 sub 1 lato sinistro			3,20	72,00	1,00	16.200,00
a. 3	Piano Terra CF part. 34 sub 1 lato destro			4,00	238,00	1,00	53.550,00
a. 4	Piano Primo ammezzato lato destro			3,40	92,00	1,00	20.700,00
a. 5	Piano Primo ammezzato lato sinistro			3,40	238,00	1,00	53.550,00
a. 6	Piano Secondo lato destro			3,90	268,00	1,00	60.300,00
a. 7	Piano Secondo lato sinistro			3,40	238,00	1,00	53.550,00
a. 8	Piano terzo			1,70	45,55	0,60	6.149,25
					<b>1.367,55</b>		<b>303.599,25</b>
<b>B</b>	<b>Corpo di fabbrica in aderenza alla Chiesa e canonica</b>	242	Part. 36				
b.1	Piano terra CF part. 36 sub 1			3,40	182,00	1,00	32.760,00
b.2	Piano terra porticato CF part. 36 sub 1			2,65	29,00	0,25	1.305,00
b.3	Piano Primo CF part. 36 sub 1			3,06	182,00	1,00	32.760,00
b.4	Piano Secondo CF part. 36 sub 1			3,00	199,00	1,00	35.820,00
b.4	Piano terra CF part. 36 sub 4 - Tettoia			3,96	54,00	0,25	2.430,00
					<b>646,00</b>		<b>105.075,00</b>
<b>C</b>	<b>Annessi rurali CF part.lla n. 588</b>	242	Part 588				
c.1	Deposito - magazzino Part. 588 sub 6			2,00	18,00	0,50	900,00
c.2	Rimessa attrezzi fienile Part. 588 sub 7			3,00	143,00	0,50	7.150,00
c.3	Ex stallotti per suini Part. 588 sub 8			2,00	45,00	0,50	2.250,00
c.4	Deposito stalla Part. 588 sub 9			2,50	44,00	0,50	2.200,00
					<b>250,00</b>		<b>12.500,00</b>
	Aree scoperte di perinenza Part. 588	Sup catastale		5,473	<b>5.223</b>		<b>26.115,00</b>
	Aree scoperte di perinenza Part. 586			1,010	<b>1.010</b>		<b>10.100,00</b>
	Aree scoperte di perinenza Part. 587			100	<b>100</b>		<b>1.000,00</b>
							<b>€ 458.389,25</b>

Catasto	Ubicazione	Foglio	Part.IIIa	Porz.	Classamento	Cl.	Consistenza	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Qualità coltura rilevata	Valore unitario	Valore di stima
T	GUBBIO(PG)	242	20		SEMINATIVO	3	1.950	5,04 €	8,06 €	Pascolo arborato	0,25 €	487,50 €
T	GUBBIO(PG)	242	21		SEMINATIVO	3	5.380	13,89 €	22,23 €	Pascolo arborato	0,25 €	1.345,00 €
T	GUBBIO(PG)	242	22		PASC CESPUG	2	1.920	0,30 €	0,10 €	Bosco ripariale	0,25 €	480,00 €
T	GUBBIO(PG)	242	24		PASCOLO ARB	2	4.700	2,43 €	1,46 €	Bosco ripariale	0,25 €	1.175,00 €
T	GUBBIO(PG)	242	25		SEMIN ARBOR	3	13.710	35,40 €	53,10 €	Ex sem degradato e arb.	0,50 €	6.855,00 €
T	GUBBIO(PG)	242	26		SEMINATIVO	3	4.150	10,72 €	17,15 €	Ex sem degradato e arb.	0,50 €	2.075,00 €
T	GUBBIO(PG)	242	27		SEMINATIVO	3	6.420	16,58 €	26,53 €	Ex sem degradato e arb.	0,50 €	3.210,00 €
							<b>38.230</b>	<b>84,36 €</b>	<b>128,63 €</b>			<b>15.627,50 €</b>

Catasto	Ubicazione	Foglio	Part.IIIa	Porz.	Classamento	Cl.	Consistenza	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Qualità coltura rilevata	Valore unitario	Valore di stima
T	GUBBIO(PG)	243	6		BOSCO CEDUO	3	2.380	1,23 €	0,37 €	Bosco ripariale	0,10 €	238,00 €
T	GUBBIO(PG)	243	7		SEMIN ARBOR	3	12.000	30,99 €	46,48 €	Sem. parz. Rimboschito	0,30 €	3.600,00 €
T	GUBBIO(PG)	243	8		VIGNETO	2	1.690	6,11 €	4,36 €	Ex sem. Pascolo Arborato	0,30 €	507,00 €
T	GUBBIO(PG)	243	9		SEMINATIVO	4	8.940	18,47 €	32,32 €	Ex sem. Pascolo Arborato	0,30 €	2.682,00 €
T	GUBBIO(PG)	243	15		SEMINATIVO	4	810	1,67 €	2,93 €	Bosco Ceduo	0,25 €	202,50 €
T	GUBBIO(PG)	243	59		BOSCO CEDUO	2	52.400	34,94 €	16,13 €	Bosco Ceduo	0,25 €	13.010,00 €
T	GUBBIO(PG)	242	40		BOSCO CEDUO	3	19.580	10,11 €	3,03 €	Bosco Ceduo	0,25 €	4.895,00 €
T	GUBBIO(PG)	243	11		SEMINATIVO	3	8.050	20,79 €	33,26 €	Bosco Ceduo	0,25 €	2.012,50 €
T	GUBBIO(PG)	243	12		BOSCO CEDUO	3	94.030	48,56 €	14,57 €	Bosco Ceduo	0,25 €	23.507,50 €
							<b>199.520</b>	<b>172,87 €</b>	<b>153,45 €</b>			<b>50.654,50 €</b>

Catasto	Ubicazione	Foglio	Part.IIIa	Porz.	Classamento	Cl.	Consistenza	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Qualità coltura rilevata	Valore unitario	Valore di stima
T	GUBBIO(PG)	205	60		BOSCO CEDUO	4	1.370	0,57 €	0,21 €	Incolto produttivo	0,10 €	137,00 €
T	GUBBIO(PG)	205	68		BOSCO CEDUO	4	12	0,01 €	0,01 €	Incolto produttivo	0,10 €	1,20 €
T	GUBBIO(PG)	206	114		PASCOLO	2	940	0,39 €	0,15 €	Incolto produttivo	0,10 €	94,00 €
												<b>232,20 €</b>

Perugia 07 07 2023

PIERRI ANTONIO  
 2023.07.07 09:34:41  
 CN=PIERRI ANTONIO  
 C=IT  
 O=CONAF  
 2.5.4.11=N.TSCR.423  
 DOTTORE AGRONOMO  
 ANTONIO  
 RSA/2018 bits

Prof. Antonio Pierri

## **ELENCO ALLEGATI**

1. Vax e visure complesso Badia di Camporeggiano
2. Elaborato Planimetrico prot. n. PG0006403 del 19/01/2023
3. Elenco Subalterni CF Gubbio Part. 34 – 36 - 588
4. Copia Ispezione ipotecaria al 06/07/2023.
5. Copia CDU Comune di Gubbio n. 174/2010
6. Copia decreto di vincolo ex L. 1089 del 1939 Fabbricato Com.  
Gubbio CT Foglio 242 part. 34.
7. Visura Catastale e Documentazione fotografica Fabbricati  
collabenti CF Part 34 sub 1.
8. Visura Catastale e Documentazione fotografica Fabbricati  
collabenti CF Part 34 sub 4 – 34 sub 5.
9. Visura Catastale e Documentazione fotografica Fabbricati  
collabenti CF Part 36 sub 1.
10. Visura Catastale e Documentazione fotografica Fabbricati  
collabenti CF Part 36 sub 4.
11. Visure catastali e Documentazione fotografica Fabbricati  
Collabenti CF part 588 sub 6 – sub 7 – sub 8 – sub9.
12. Elaborati Planimetrici fabbricati CF Gubbio Foglio 242 part.  
34 – 36 – 588.
13. Vax CT Gubbio Foglio 242
14. Vax CT Gubbio Foglio 243
15. Vax CT Gubbio foglio n. 205 part. 60 - 68
16. Vax CT Gubbio foglio n. 206 part. 114

PIERRI ANTONIO  
2023.07.07 09:36:14  
CN=PIERRI ANTONIO  
O=SEZ. A  
O=CONAF  
2.5.4.11=N-Isct. 423  
DOTTORE AGRONOMO  
ANTONIO  
RSA/2048 bits

***PROF. ANTONIO PIERRI***

Università di Perugia - D.S.S.E. – Borgo XX Giugno n. 74 - 06121 Perugia  
Ospedalicchio di Bastia – Via Malizia n. 2 – 06083 - Bastia Umbra-  
Tel. 075 585 6272 – 3281826188 E-mail: [antonio.pierri@unipg.it](mailto:antonio.pierri@unipg.it)