



1. Il 16/1/2014 ho ricevuto nel mio studio la sig.ra [REDACTED] che per conto della [REDACTED] mi ha consegnato: planimetrie del fabbricato di Via Benaducci di Foligno (che risultavano poi al sopralluogo leggermente disfor- mi dallo stato dei luoghi) e che in seguito mi sono sta- te consegnate aggiornate) delle unita'immobiliari di Via G.Borsi di S.Maria degli Angeli-Assisi, Via Petrarca 60- Ufficio Via Petrarca 50, Appartamenti Via Petrarca 48, en- trambi in Montefalco ed infine il Certificato di destina- zione urbanistica dei lotti fabbricabili in loc. Pietrau- ta di Montefalco.
2. -Il 22/2/2014 ho ricevuto sempre nel mio studio la sig. ra [REDACTED] che per conto della [REDACTED] mi ha consegnato le visure aggiornate del del fabbrica- to in Via del Fonte del Campo-Via Madonna del Giglio di Foligno
3. -Il 17/3/2014 la sig.ra [REDACTED] nel suo studio mi ha consegnato i seguenti documenti:
  - Copia contratto di affitto della [REDACTED] alla [REDACTED]
  - Copia perizia stragIudiziale
  - Copia contratto di affitto della [REDACTED] alla [REDACTED]
  - Copia preliminare di compravendita [REDACTED]
  - Copia preliminare di compravendita [REDACTED]
  - Copia promessa di vendita [REDACTED]
  - Copia promessa di vendita [REDACTED]
  - Copia Piano Centro Commerciale in loc. Madonna della Stella
4. -Nei giorni 18/12/2013, 28/01/2014, 28/01/2014, 29/01/2013, 30/12/2013, 10/1/2014, 29/01/2014, 4/02/2014, 5/02/2014, 21/03/2014, 10/04/2014, 6/5/2014, 15/07/2014, 17/7/2014, 30/7/2014, 25/9/2014. 20/10/2014, 22/10/2014,

#### MI SONO RECATO

all'Agenzia delle Entrate di Spoleto- Ufficio Territo- rio e Servizi Catastali, ed Ipotecari, le necessarie vi- sure sulle proprieta'della [REDACTED]

[REDACTED] assumendone le relative certi- ficazioni, vax, planimetrie delle singole unita' immobi- liari ispezioni ipotecarie, (allegate alla presente,)

- 5- Nei giorni Sono andato 1/6/14 febbraio 2014 presso la sez. Urbanistica del Comune di Montefalco dove ho ac- quisito documentazione cartografica urbanistica utile per la valutazione delle aree fabbricabili

- 6.-Nei giorni 16/01.2014, 2.02.2014,6/02/2014, 22/02/2014, 1/03/2014, 8/03/2014, 17/03/2014,28/3/2014,29/04/2014, 21/07/2014,28/07/2014, 9/08/2014,13/08/2014,23/08/2014 30/08/2014,9/09/2014,20/10/2014 sono stato accompagnato dal [REDACTED] nei luoghi "de quibus". Questi oltre a farmi da guida mi ha consegnato ulteriore documentazione,che oltremodo era in parte gia' in mio possesso perche'consegnatami a suo tempo dalla sig.ra [REDACTED] (vedere verbale sopra)
7. Nei giorni 10/4/2014 e 19/10/2014 mi sono portato in Perugia presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Pubblicita'immobiliare-per eseguire le formalita'relative alle Note di Trascrizione dei beni immobili ubicati i Assisi e Foligno.

\*\*\*\*

**AREA FABBRICABILE**

**UBICATA IN LOCALITA' PIETRAUTA DI MONTEFALCO**

-----  
**CAPITOLO PRIMO**  
-----

- 1.-DESCRIZIONE DELLE CONDIZIONI GENERALI DELLA LOCALITA' IN QUESTIONE
- 2.-CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'AREA FABBRICABILE IN OGGETTO
- 3.-CRITERIO DI STIMA O ASPETTO ECONOMICO ADOTTATO
- 4.-CALCOLAZIONI E VALUTAZIONI
- 5.-TRASCRIZIONI E ANNOTAZIONI
- 6.-ALLEGATI
- 7.-CONCLUSIONI

-----  
**CAPITOLO PRIMO**  
-----

**DESCRIZIONE DELLE CONDIZIONI GENERALI DELLA LOCALITA' IN QUESTIONE**  
-----

La localita' di Pietrauta si trova a circa 4 Km dal Centro Storico di Montefalco e si trova, sempre a pochi Km, in posizione intermedia, fra le loc. di Bastardo di Giano dell'Umbria e di Bevagna.

Il suo accesso e' agevole perche' la strada che vi conduce e' percorribile comodamente.

AREA EDIFIC

-----  
**CAPITOLO SECONDO**  
-----

**CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'AREA FABBRICABILE IN OGGETTO**  
-----

L'area in oggetto, in discreta pendenza, si trova infilata fra due lotti, già edificati e dediti ad attività produttive (prevalentemente enologica) di una lottizzazione in cui sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Essa è costituita da due rate di terreno contigue che sono censite al NCT del Comune di Montefalco al Foglio n.20 ed individuate dalle seguenti particelle:

- n.1042/ Qual.Uliveto/Classe I/Sup.Ha 0,1250 /R.D 7,69 /  
R.A 3,23 euro
- n.1045/ Qual.Uliveto/Classe I/Sup.Ha 0,1410 /R.D 8,56 /  
R.A 3,64 euro

Il tutto per una superficie totale di Ha 0,2660 (mq 2.660)

#### URBANISTICAMENTE

le due particelle sono inserite nel Piano di Fabbricazione del Comune di Montefalco nella Zona D1 che prevede:

" AREE DESTINATE ALL'ARTIGIANATO, ALLA PICCOLA INDUSTRIA, E ALLA TRASFORMAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI in cui è consentita l'edificazione di insediamenti per attività prevalentemente artigianali, per attività relative alla piccola industria e alla conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli, sono comunque esclusi prodotti nocivi, e con indice di copertura (ic) non superiore a 0,60 della superficie fondiaria del lotto".

#### ED E' SOGGETTA

all'unico vincolo Sismico di cui alla Legge 64/74

\*\*\*\*

In base all'indice sopraddetto (ic) (0,60) le coperture di fabbricati realizzabili sui due lotti sono le seguenti:

- particella 1042= mq 1250 x 0,60 = mq 750
- particella 1045= mq 1410 x 0,60 = mq 846

#### ATTUALMENTE

Essa è stata affittata, insieme ad altri immobili, dalla Soc. proprietaria [redacted] già

[redacted] dal 12.02.2012 alla soc. [redacted] [redacted] ivi domiciliato, per un canone annuo di 15.000 euro +IVA secondo legge.

La durata di tale locazione è dal 5 dicembre 2008 fino al 2050.

(vedere copia contratto negli allegati)

---

### CAPITOLO TERZO

---

#### CRITERIO DI STIMA O ASPETTO ECONOMICO ADOTTATO

---

Il criterio o aspetto economico piu' pertinente al caso in esame e' il piu' probabile valore di mercato (Vo) risolto tramite il procedimento sintetico-comparativo "che permette di formulare il giudizio di stima paragonando l'area fabbricabile in questione, (considerando debitamente le condizioni fisiche del luogo e il vincolo urbanistico che vi insiste nonche' la sua possibilita' edificatoria), con quelle simili od analoghe per condizioni intrinseche ed estrinseche, comodi e scomodi della zona, di cui si conoscono i piu' recenti prezzi o proposte di compravendita, ed assumendo, poi, quale elemento di comparazione la possibile Superficie totale dei due lotti espressa in metri quadrati (mq)

---

#### .....CAPITOLO QUARTO.....

---

#### CALCOLAZIONI E VALUTAZIONI

---

Dall'esame del mercato immobiliare della zona, considerando debitamente la particolare congiuntura economica, ed essenzialmente le circostanze che:

- 1.- l'area completamente e' urbanizzata
- 2.- la particolare posizione geografica
- 3.- tutto cio' che e' previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Fabbricazione del Comune di Montefalco ed in particolar modo dalla superficie coperta realizzabile, e la circostanza che la zona risulta completamente urbanizzata chi scrive ha potuto constatare che aree simili o analoghe spuntano, un prezzo oscillante fra i 50 - 58 e/mq, per cui assumendo il valore medio di 54 e/mq si avra':  $mq\ 2.660 \times 54 = 143.640$  euro

---

**CAPITOLO QUINTO**

---

**TRASCRIZIONI ED ANNOTAZIONI**

---

(VEDERE CAPITOLO DEDICATO A PARTE A FINE RELAZIONE)

---

**CAPITOLO SESTO**

---

**ALLEGATI**

---

(SONO RIPORTATI TUTTI IN FASCICOLI A PARTE)

- planimetrie catastali
  - documentazione fotografica
  - ispezioni ipotecarie, trascrizioni, annotazioni
- 

**CAPITOLO SETTIMO**

---

.....CONCLUSIONI.....

---

In base a quanto sopra detto chi scrive ha potuto stabilire che il valore dell'area e' di 146.300 euro

\*\*\*\*

---

---

**CONCLUSIONE FINALE**

---

In ossequio al mandato conferitomi ho eseguito tutte le indagini ed operazioni necessarie per portare a compimento l'incarico affidatomi ed individuando in :

██████████ il valore venale dei cespiti trattati  
██████████ Auguraandomi di avrlo fatto con sufficiente chiarezza e con salvezza da eventuali refusi ed errori manuali, Ringrazio vivamente per la fiducia accordatami.

Spoletto 3/11/2014

f.to  
prof.dott. **Renato ROSATI**  
architetto

