



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.

\*\*\*\*



- 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 ED ANNOTAZIONI
- 6.-ALLEGATI
- 7.-CONCLUSIONI

---

### CAPITOLO PRIMO

---

#### DESCRIZIONE DELLE CONDIZIONI GENERALI DELLA LOCALITA' IN QUESTIONE

---

La localita' della Madonna della Stella si trova a circa 8,5 Km dal Centro Storico di Montefalco che e' raggiungibile dalla Strada Provinciale Spoleto-Montefalco, e che e' anche posta a poche centinaia di metri dalla provinciale che da un lato la congiunge, dopo 6 km circa alla nuova SS n 3 "Flaminia" in prossimita' della rotatoria di Borgo Trevi, e dall'altro lato dopo 2 Km a Mercatello, La Bruna di Castel Ritaldi e agli altri borghi del circondario.

Il luogo e' assai conosciuto, non solo dagli abitanti del luogo, ma anche da molti di fuori regione, perche' e' oggetto di un intenso turismo religioso, per la presenza del Santuario omonimo, retto dai padri Passionisti di San Gabriele dell'Addolorata. (\*)

Oltre ad alcuni insediamenti residenziali vicino al santuario, e' presente un bar ed una farmacia.

---

(\*) *San Gabriele dell'Addolorata, al secolo Gabriele Posenti, fondatore dell'Ordine dei Passionisti, pur essendo nativo di Assisi visse molto tempo a Spoleto ove ebbe origine la sua vocazione e santita'.*

*Oggi il suo corpo riposa in pace all'Isola del Gran Sasso dove malato si spense in giovane eta'.*

AREA EDIF

---

## CAPITOLO SECONDO

---

### CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'AREA FABBRICABILE IN OGGETTO

---

L'area in oggetto, quasi del tutto pianeggiante, e' stata acquistata il 3 settembre 2008 dalla Soc. [REDACTED] [REDACTED] dall'Ente Religioso "Provincia di Maria SS della Pieta' dei Padri Passionisti" con sede legale in [REDACTED] [REDACTED] e si trova immediatamente antistante al Santuario, aldila' della strada che costeggia il suo muro di cinta. (vedere copia dell'atto allegato).

Essa e' costituita da una rata continua di terreno che e' censita al NCT del Comune di Montefalco al Foglio n.58 particella:

n.41/ Qual.Seminativo/Classe 2/Sup.Ha 1,1500 /R.D 61,41/  
R.A. 59,39 euro

#### URBANISTICAMENTE

il terreno di 11.500 mq, e' inserito nel Piano di Fabbricazione del Comune di Montefalco dove e' distinto in parte:

- 1.-D2 che prevede: "Zone produttive destinate ad attivita' commerciali" per una superficie di mq 4.040

E

dove e' consentita l'edificazione di attivita' commerciali sia all'ingrosso che al dettaglio, con indice di utilizzazione fondiaria non superiore allo 0,65 della superficie fondiaria del lotto

E

quindi di mq 2626

- 2.-F1 che indica "Zone per attrezzature e servizi d'interesse collettivo" per una superficie di mq 2.923

E

dove e' prevista l'edificazione di attrezzature scolastiche, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, e per pubblici servizi, con indice di fabbricabilita' fondiaria (if) di mc/mq 3 quale valore e massimo

e quindi  
di mc 974,33 mc realizzabili

- 3.-P simbolo che indica un'Area destinata a "Parcheggio pubblico"  
*realizzabile sia all'aperto cheal coperto in fabbricati mono o pluripiani, con utte le prescrizioni previste dalle Norme Tecniche di Attuazione, riportate in allegato*

#### IN PIU'

La Superficie rimanente di 4.237 mq deve essere destinata secondo le Norme di Attuazione a:

1. "**ZONA DI RISPETTO STRADALE**" secondo quanto individuato dalla relativa Cartografia Urbanistica"  
in cui  
e' fatto divieto ,secondo le norme del D.M.1.04.1968 di INEDIFICABILITA' ASSOLUTA,
2. "Per la VIABILITA' DI PROGETTO cioe' per la costruzione di una nuova strada di lottizzazione"

#### ED E' SOGGETTA

ad un unico vincolo Sismico di cui alla Legge 64/74 (\*)

\*\*\*\*

#### ED ATTUALMENTE

tale area, e' stata affittata, insieme ad altri immobili di proprieta' della [REDACTED]

[REDACTED] ( [REDACTED]  
[REDACTED], dal 12.10.2012 alla soc. [REDACTED]  
[REDACTED] di cui e' legale rappresentante il sig. [REDACTED] ivi domiciliato per un canone annuo di 15.000 euro + iva.

La durata di tale locazione e' fissata dal 5 dicembre 2008 fino al 2050.

#### DI POI

al sopralluogo del 29/ 09/2014 l'intera area risultava arata in vista di una possibile semina autunnale.

---

#### 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 la sua destinazione urbanistica e la sua capacita' 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 Superficie espressa in metri quadrati (mq)

---

#### CAPITOLO QUARTO

---

#### CALCOLAZIONI E VALUTAZIONI

---

Dall'esame del mercato immobiliare della zona, considerando debitamente:

- la particolare congiuntura economica , e tutto cio' che essa comporta dal punto di vista degli investimenti immobiliari nella zona in questione
- la mancanza delle relative opere di urbanizzazione e nel contempo la facilita' con cui esse possono essere realizzate essendo l'area quasi del tutto pianeggiante e vicinanza ad opere urbane gia' realizzate e funzionanti, a cui potersi appoggiare
- la possibilita' di creare in un punto nodale del territorio, una o piu' strutture commerciali e sfruttare non solo le capacita' commerciali del posto ma anche del notevole flusso turistico-religioso legato alla vicinanza del Santuario. (Vedere, a tale proposito, l'allegato progetto di massima per la realizzazione di un Centro redatto per conto della proprieta' dalla cooperativa di professionisti "Cooperstile" di Foligno).

#### IN BASE A TUTTO CIO'

chi scrive ha potuto constatare che aree simili o analoghe spuntano sul mercato un prezzo oscillante fra i 52-56 e/mq per cui assumendo il valore medio di 48 e/mq si avra':  
mq 11.500 x 54 = 621.000 euro

---

**CAPITOLO QUINTO**

---

**TRASCRIZIONI ED ANNOTAZIONI**

---

**(VEDERE CAPITOLO A PARTE A FINE RELAZIONE)**

---

**CAPITOLO SESTO**

---

**ALLEGATI**

---

- planimetrie catastali e progetto di massima per il suo utilizzo
  - stralcio planimetrico del Piano di Fabbricazione che riguarda la zona in oggetto
  - stralcio delle Norme di Attuazione del Piano di Fabbricazione del Comune di Montefalco riguardante l'area in oggetto
  - documentazione fotografica
  - ispezioni ipotecarie, trascrizioni, annotazioni
  - documentazione varia
- 

**CAPITOLO SETTIMO**

---

**CONCLUSIONI**

---

In base a quanto sopra detto chi scrive ha potuto stabilire che il valore dell'area e' di 621.000 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

