

Ing. Michele CHIUMENTO
Dirigente del 3° Settore Tecnico
Comune di TORREMAGGIORE

Pec: uffcom.torremaggiore@legalmail.it

Allegati: 1

***OGGETTO: Accordo di Collaborazione prot. 133302/2024 del 26/07/2024.
Determinazione valore di un appezzamento di terreno, ubicato in
Via Sacco e Vanzetti angolo Via della Fontana, di proprietà
comunale.***

In riferimento all'Accordo di Collaborazione indicato in oggetto, si trasmette la relazione di stima inerente la determinazione del valore del terreno ubicato in Via Sacco e Vanzetti angolo Via della Fontana, ed identificato nel Catasto Terreni al Foglio 94, mappale 4929.

Cordiali saluti.

IL DIRETTORE
Massimiliano PAVARINI *
firmato digitalmente

(*) Firma su delega del Direttore Provinciale, Michele GAMMAROTA

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio Provinciale - Territorio prot. 133302/2024

[Piazza Cavour, 23 71121 Foggia - tel: 0881 586111 e-mail: dp.foggia.uptfoggia@agenziaentrate.it]

oggetto

Accordo di collaborazione per la la determinazione del valore commerciale di un appezzamento di terreno, ubicato nel Comune di Torremaggiore alla Via Sacco e Vanzetti angolo Via della Fontana.



committente

Comune di Torremaggiore, Piazza della Repubblica, n. 1 - 71017 Torremaggiore (FG)

Relazione di stima per la determinazione del valore commerciale di un appezzamento di terreno, ubicato nel Comune di Torremaggiore alla Via Sacco e Vanzetti angolo Via della Fontana.

INDICE

PREMESSA.....	2
PARTE I – DESCRIZIONE DEL BENE E DATI IDENTIFICATIVI	3
1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE	3
1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'APPEZZAMENTO	3
1.2 CARATTERISTICHE POSIZIONALI DEL TERRENO	3
1.3 DESCRIZIONE DEL TERRENO	3
1.4 CARATTERISTICHE PROPRIE DEL TERRENO.	4
PARTE II - DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BENE	4
2 QUADRO NORMATIVO VIGENTE E NORME COGENTI.....	4
PREVISIONI URBANISTICO LEGALI.....	4
3 SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI.....	7
PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE	7
4 SCOPO DELLA STIMA.....	7
5 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	7
5.1 METODOLOGIE ESTIMATIVE.....	8
6 STIMA DEL TERRENO EDIFICABILE	8
METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: MARKET COMPARISON APPROACH	8
ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO	8
TABELLA DEGLI IMMOBILI IN COMPARAZIONE.....	12
TABELLA DEI DATI	13
TABELLA DEI PREZZI IMPLICITI	13
TABELLA DI VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA	14
7 ASSUNZIONI	18
8 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	18
9 CONCLUSIONI	18

PREMESSA

La presente relazione estimale viene redatta a seguito di accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare, sottoscritta in data 26 luglio 2024, protocollo 133302, tra Agenzia delle Entrate e Comune di Torremaggiore. La richiesta di stima è finalizzata alla determinazione del valore commerciale di un appezzamento di terreno di 120,00 mq. definito dal Comune "relitto stradale".

Titolarità dell'immobile oggetto di stima

- COMUNE DI TORREMAGGIORE sede in TORREMAGGIORE (FG), c.f. 84000710719, proprietario per 1000/1000

Estremi del sopralluogo

Per la redazione dell'elaborato estimale, è stato effettuato un sopralluogo in data 19 settembre 2024 a seguito conferimento di formale incarico da parte del Direttore dell'Ufficio Provinciale-Territorio in data 10 settembre 2024 con prot. n. 6880. Al fine di acquisire gli elementi istruttori per la valutazione tecnico-estimativa del terreno nonché eventuale documentazione/osservazioni da parte della ditta intestataria, in data 10 settembre 2024 si è provveduto a notificare al 3° Settore Tecnico del Comune di Torremaggiore a mezzo pec (regolarmente consegnata), apposito avviso di sopralluogo prot. n. 152254. Si evidenzia che il sopralluogo effettuato il 19 settembre 2024 è stato effettuato in assenza del rappresentante del Comune di Torremaggiore.

Documenti esaminati

- Atti di trasferimento riguardanti suoli edificatori ubicati nel Comune di Torremaggiore.
- Estratti di mappa, planimetrie, visure catastali e ipotecarie.
- Foto effettuate in sede di sopralluogo ed immagini di visione stradale (StreetView) tratte da Internet, Google Maps.
- Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Torremaggiore in data 07 marzo 2024.
- Piano Regolatore Generale del Comune di Torremaggiore, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 653 del 11 febbraio 1980.
- Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Torremaggiore approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 653 del 11 febbraio 1980.
- Deliberazione della Giunta Comunale n. 25 del 01 febbraio 2024.
- Nota del Settore III del Comune di Torremaggiore e relativi allegati prot. n. 17442 del 04 settembre 2024, protocollata in data 10 settembre 2024 al n. 152036.
- Nota del Settore III del Comune di Torremaggiore prot. n. 18065 del 12 settembre 2024, protocollata in data 13 settembre 2024 al n. 154109.

PARTE I – DESCRIZIONE DEL BENE E DATI IDENTIFICATIVI

1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

Terreno non agricolo – Torremaggiore – Via Sacco e Vanzetti angolo Via della Fontana

1.1 Identificazione catastale dell'appezzamento

Comune	Indirizzo	Catasto	Sezione	Foglio	Particella	Superficie in m2
Torremaggiore	Via Sacco e Vanzetti angolo Via della Fontana	Terreni	-	94	4929	120,00

1.2 Caratteristiche posizionali del terreno

Fattori posizionali	Indicatore	Descrizione
Zona OMI	B1	Via P. Gobetti, Viale Aldo Moro, Via Cesare Battisti, Via Ugo La Malfa, Via N. Fiani, Largo Loreto, Via Custoza, Via Savonarola.
Fascia OMI	Centrale	La fascia OMI è quella centrale che comprende il centro degli affari, dei mercati, degli uffici e dei ritrovi del Comune di Torremaggiore
Servizi pubblici	Vicini	Nel raggio di 400,00 m. è presente la Scuola Media "Filippo Celozzi", la Caserma della Polizia Locale e lo Stadio Comunale "San Sabino", nonché la Scuola Primaria "Emilio Ricci" ed il Campo da gioco "Tensostruttura". A 450,00 m. è presente il Municipio di Torremaggiore.
Trasporti pubblici	Vicini	La zona è ben servita dalle linee di autobus.
Dotazione parcheggi	Vicini	Sono presenti parcheggi pubblici a servizio della zona residenziale.
Servizi commerciali	Vicini	Nelle immediate vicinanze ove è ubicato il terreno sono presenti numerosi servizi commerciali e di distribuzione di prima necessità (di fronte al terreno è presente una farmacia veterinaria e, nel raggio di 150,00 m. sono presenti n. 6 ristoranti, 2 pizzerie, un panificio, bar, negozi di abbigliamento, alimentari, ecc.)
Verde Pubblico	Vicino	A circa 300,00 m. è presente la Pineta Comunale di Torremaggiore
Infrastrutture viarie principali	Vicine	Il suolo è ubicato sulla Via Sacco e Vanzetti che si congiunge a circa 400,00 m. con la Strada Provinciale 30 che collega il Comune di Torremaggiore con il Comune di San Severo.
Livello di urbanizzazione	Ottimo	Il suolo è ubicato in una zona completamente edificata.

1.3 Descrizione del terreno

Suolo edificabile della superficie catastale complessiva di mq. 120,00 sito nel Comune di Torremaggiore e definito dal Comune "relitto stradale", adiacente ad un fabbricato residenziale.

A seguito di accertamento sopralluogo è stato riscontrato che l'appezzamento di terreno non risulta ancora utilizzato per scopi edificatori, si presenta libero da costruzioni, con gli spazi a verde incolti, una giacitura in lieve declivio, la forma del poligono è irregolare ed ha un comodo accesso diretto sia dalla via

principale Sacco e Vanzetti e che dalla via della Fontana e non ricadente nella sede stradale delle citate strade che lo delimitano
Si precisa che l'area oggetto di valutazione è interessata da impianti Enel ed acquedotto.

1.4 Caratteristiche proprie del terreno.

Caratteristiche	Indicatore	Descrizione
Localizzazione	Di pregio	L'appezzamento di terreno è ubicato in un contesto urbano consolidato, dove sono presenti numerosi servizi pubblici e commerciali.
Forma	Irregolare	La sagoma del poligono della particella ha una forma irregolare con spigoli e rientranze che si potrebbero utilizzare solo trasformandole in aiuole.
Giacitura	Collinare	L'intera consistenza del fondo è in lieve declivio.
Accessibilità	Ottima	L'appezzamento di terreno ha un comodo accesso diretto sia dalla principale Via Sacco e Vanzetti che dalla Via della Fontana

PARTE II - DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BENE

2 QUADRO NORMATIVO VIGENTE E NORME COGENTI

Agli atti non risulta la presenza di benefici di legge, né di particolari obblighi a carico dell'immobile, neppure per effetto di ordinanze autoritative.

Previsioni Urbanistico Legali.

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica il terreno oggetto di valutazione nel vigente P.R.G. - Piano Regolatore Generale - ricade al 100% in zona omogenea "B totalmente edificata".

La zona omogenea "B" contiene le aree già perimetrare nello Studio Particolareggiato approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 142 del 21 settembre 1972 e successiva variante approvata con D.R. n. 39/82 del 04 settembre 1975.

Per l'edificazione nell'ambito del perimetro del citato Studio Particolareggiato sono fatte salve le relative Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 653 del 11 febbraio 1980.

L'area oggetto di valutazione ricade nella sottozona totalmente edificata e, pertanto, è sottoposta alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

- **"con Concessione singola"** (punto a1 dell'art. 2.3 delle N.T.A.): opere di consolidamento e ristrutturazione (sia statico che tipologico), costruzioni ex novo, interventi sostitutivi (demolizioni e ricostruzioni) e sopraelevazioni di singoli edifici, sempreché la densità fondiaria non superi i 3,00 mc/mq di area edificabile, ivi compresa la cubatura di eventuali edifici preesistenti. Nei seguenti casi valgono le seguenti norme di edificazione:

- If = 3,00 mc/mq;

- Altezza massima non superiore a quella degli edifici preesistenti circostanti;

➤ **"previa lottizzazione convenzionata o Piano Particolareggiato"** esteso ad un'intera maglia edilizia (punto a2 dell'art. 2.3 delle N.T.A.): costruzioni ex novo, interventi sostitutivi (demolizioni e ricostruzioni) e sopraelevazioni per interventi che comportano una densità fondiaria max di 5,00 mc/mq di area edificabile, ivi compresa la cubatura di eventuali edifici preesistenti nella maglia che si intendono conservare. Nei seguenti casi valgono le seguenti norme di edificazione:

- If = 5,00 mc/mq;
- Altezza massima 17,50 m;
- Numero massimo dei piani (compreso il piano terra): 5;
- H/L = 1,25;
- H/D = 1,50;
- Distacco minimo = 10,00 m.

Trattandosi di una zona completamente edificata e, considerato che il lotto di terreno in valutazione è interessato da impianti Enel ed acquedotto che di fatto ne limitano l'edificazione, attribuendo all'area un'edificabilità meramente potenziale, si ritiene che la potenzialità edificatoria non direttamente utilizzabile potrebbe essere trasferita ad un'altra area della stessa zona (nella fattispecie alla proprietaria del fabbricato antistante l'area in esame identificato con la particella 5311 del foglio 94 che ha presentato al Comune di Torremaggiore una formale richiesta di acquisto, avente due piani fuori terra con un'altezza di 6,17 m. sul lato prospiciente Via Sacco e Vanzetti ed un piano fuori terra con un'altezza di 3,70 m. sul cortile interno adiacente a Via della Fontana. Il suddetto fabbricato ed il terreno oggetto di valutazione sono confinanti con il manufatto identificato con la particella 4453 del foglio 94, avente tre piani fuori terra con un'altezza di 8,95 m. ed un piano entro terra con un'altezza di 2,80 m.).

Strumenti e zone urbanistiche

Strumento di pianificazione generale (Piano Regolatore, Piano Urbanistico, etc.)	Vigenza	Estremi		Destinazione urbanistica della zona		Pianificazione di Dettaglio (Piani attuativi)	Titolo abilitativo
		N.	Data	Sigla	Descrizione		
Piano Regolatore Generale	Vigente	653	11/02/1980	B	Totalmente edificata	Approvata	Assente\ Non richiesto



Stralcio P.R.G. del Comune di Torremaggiore

Edificabilità legale

Superficie fondiaria	Indice Fondiario	Unità di misura	Vol. edificabile	Vol. edificato	Vol. edificabile residuo
120	3,00	mc/mq	360,00	0,00	360,00

Destinazione urbanistica del terreno

Destinazione	Superficie edificabile (m ²)	Volume edificabile (m ³)	Note sull'edificabilità di fatto
Residenziale	120,00	360,00	La volumetria edificabile deriva dall'indice fondiario previsto pari a 3,00 mc/mq. (mq. 120 x 3,00).

Certificati di conformità.

La stima è stata eseguita nel presupposto che l'immobile sia rispondente a tutte le norme vigenti, tenuto conto che dalla documentazione pervenuta non è emerso nulla di evidente che invalidi tale presupposto.

Inoltre, si precisa che l'Agenzia non è in possesso di informazioni in merito a titoli edilizi di alcun genere che abbiano interessato il suolo in valutazione nel corso degli anni.

3 SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI

Sulla base della documentazione fornita dalla committenza (allegato C della nota prot. n. 17442 del 04 settembre 2024, protocollata in data 10 settembre 2024 al n. 152036), l'appezzamento di terreno oggetto di valutazione è attraversato in diagonale dalla condotta dell'Acquedotto Pugliese, riscontrando la presenza di una servitù coattiva disciplinata in particolare dagli artt. 1033 e ss., del Codice civile, sicché la valutazione viene effettuata considerandolo asservito da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

4 SCOPO DELLA STIMA

Scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire al bene di cui in premessa, in previsione di una eventuale alienazione. L'aspetto economico da prendere in considerazione è, quindi, il "valore di mercato".

5 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato all'epoca della stima stessa, con riferimento alla seguente zona OMI:

Provincia	Comune	Zona OMI	Denominazione
Foggia	Torremaggiore	B1	Via P. Gobetti, Viale Aldo Moro, Via Cesare Battisti, Via Ugo La Malfa, Via N. Fiani, Largo Loreto, Via Custoza, Via Savonarola.

Segmento del mercato immobiliare – Terreno edificabile.

Ambito territoriale di riferimento: Comune.

In particolare, si è rilevato che nell'ambito territoriale di riferimento del bene oggetto di stima, il mercato immobiliare registrava in generale una sostanziale stazionarietà del numero di compravendite.

Dalle informazioni di mercato disponibili si evince una sostanziale stazionarietà dei prezzi.

Complessivamente il mercato del segmento immobiliare di riferimento si presenta dinamico per le compravendite con disponibilità di dati di scambio.

Per l'esame del mercato immobiliare di riferimento si è fatto innanzitutto ricorso ai dati raccolti dall'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE di questa Agenzia e pubblicati a cura dell'Ufficio Studi dell'O.M.I., aggiornati dal 2° semestre 2021 al 1° semestre 2024.

In considerazione delle caratteristiche tipologiche ed ubicazionali del suolo, situato nel centro abitato in zona centrale "B1", zona completamente edificata, è stata effettuata un'analisi sull'andamento del mercato riferito all'intero territorio comunale.

Nell'ambito territoriale di riferimento dell'intero territorio comunale sono stati

reperiti gli atti di compravendita necessari a giustificare un procedimento di stima comparativo diretto.

5.1 Metodologie estimative

Principio fondamentale dell'estimo è che il giudizio di stima si basa sulla comparazione.

La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato di un bene immobile può essere di due tipi:

- diretta, attuata attraverso il procedimento comparativo diretto (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
- indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata se non sussistono le condizioni necessarie per adottare la metodologia diretta. Si tratta in particolare dell'approccio reddituale/finanziario e dell'approccio del costo (costo di riproduzione deprezzato o costo di produzione) o del procedimento a valore di trasformazione.

L'utilizzo della metodologia non è una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi dei dati in possesso e delle finalità della valutazione.

6 STIMA DEL TERRENO EDIFICABILE

METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: MARKET COMPARISON APPROACH

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima. Pertanto, il valore di mercato viene ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato.

Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento, applicato ai terreni edificabili, prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente alla data dell'atto o quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo;

2. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
3. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
4. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
5. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata, pari al 15%)

Beni di confronto (comparables) selezionati

Comparabile C_a

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto per Notar Lorenzo CASSANO in San Severo, repertorio 182.233, raccolta 62.200
Prezzo (€):		86.000,00
Data dell'atto:		21/01/2022
Comune:		Torremaggiore
Indirizzo	Toponimo	Contrada "Difesa Cambiaria" - S.P. 30 - Via San Josemaria Escrivà
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	38
	Particella	298, 315, 342 e 344
	Subalterno	-
Destinazione Urbanistica/Descrizione:		<p>Suolo edificatorio avente una superficie catastale di 461,00 mq. da destinarsi alla costruzione di edilizia residenziale privata per una volumetria di 1164,88 mc., in conformità di quanto previsto dal Piano di Lottizzazione nel quale viene individuato con la sigla C/1 della Tavola 4.</p> <p>Il suolo in oggetto è ubicato in una zona definita normale dal mercato locale, la forma del poligono è regolare, ha una giacitura pianeggiante con accesso dalla via principale San Josemaria Escrivà (prolungamento della S.P. 30), non è a rischio idrogeologico e, in considerazione che sono state già realizzate le opere di urbanizzazione primaria a servizio del comparto edificatorio (restando a carico della parte acquirente i soli oneri e spese per l'allacciamento degli impianti dei singoli alloggi alle reti idriche, fognarie, elettriche, telefoniche e del gas metano), l'adeguamento temporale relativo alle Previsioni Urbanistiche viene considerato a breve termine.</p>

Comparabile C_b

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto per Notar Lorenzo CASSANO in San Severo, repertorio 184.937, raccolta 64.231
Prezzo (€):		73.000,00
Data dell'atto:		19/01/2023
Comune:		Torremaggiore
Indirizzo	Toponimo	Contrada "Difesa Cambiaria" - S.P. 30 - Via San Josemaria Escrivà
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	38
	Particella	299, 300, 301, 316, 317 e 329
	Subalterno	-
Destinazione Urbanistica/Descrizione:		<p>Suolo edificatorio avente una superficie catastale di 328,00 mq., da destinarsi alla costruzione di edilizia residenziale privata per una volumetria di 1006,615 mc., in conformità di quanto previsto dal Piano di Lottizzazione nel quale viene individuato con la sigla C/2 della Tavola 4 ed a seguito di atto di "Cessione di diritti edificatori" del 17 luglio 2012 per Notar Lorenzo CASSANO in San Severo, repertorio 158.409, raccolta 45.537.</p> <p>Il suolo in oggetto è ubicato in una zona definita normale dal mercato locale, la forma del poligono è regolare, ha una giacitura pianeggiante con un accesso dalla via principale San Josemaria Escrivà (prolungamento della S.P. 30), non è a rischio idrogeologico e, in considerazione che sono state già realizzate le opere di urbanizzazione primaria a servizio del comparto edificatorio (restando a carico della parte acquirente i soli oneri e spese per l'allacciamento degli impianti dei singoli alloggi alle reti idriche, fognarie, elettriche, telefoniche e del gas metano), l'adeguamento temporale relativo alle Previsioni Urbanistiche viene considerato a breve termine.</p>

Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto per Notar Marco PEPE in San Severo, repertorio 22.796, raccolta 16.797
Prezzo (€):		70.000,00
Data dell'atto:		15/03/2023
Comune:		Torremaggiore

Indirizzo	Toponimo	Contrada "Difesa Cambiaria" - Via Francesco De Pasquale
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	40
	Particella	282, 284 e 482
	Subalterno	-
Destinazione Urbanistica/Descrizione:		<p>Suolo edificatorio avente una superficie catastale di 536,00 mq., da destinarsi alla costruzione di edilizia residenziale privata per una volumetria di 1082,94 mc.</p> <p>Il suolo in oggetto è ubicato in una zona definita normale dal mercato locale, la forma del poligono è regolare, ha una giacitura pianeggiante con accesso normale dalla via Francesco De Pasquale, non è a rischio idrogeologico ed un adeguamento a medio termine per il rilascio del Permesso di Costruire od il titolo abilitativo, non essendo stati pagati gli oneri concessori.</p>

Si descrivono di seguito i contenuti delle tabelle utilizzate per la determinazione del valore di mercato dell'immobile da stimare.

Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame.

Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Caratteristiche Terreni edificabili		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Cubatura (mc)	mc
Localizzazione	Degradata	0
	Normale	1
	Ricerca	2
Forma	Irregolare	0
	Regolare	1
Giacitura	In forte declivio	0
	In lieve declivio	1
	Pianeggiante	2
Accessibilità	Da via secondaria	0
	Normale	1

	Da via principale	2
Rischio idrogeologico	A rischio	0
	Non a rischio	1
Adeguamento temporale relativo alle Previsioni Urbanistiche	A lungo termine	0
	A medio termine	1
	A breve termine	2
Servitù	Presenti	0
	Assenti	1

Si precisa che in relazione al diverso indice di edificabilità esistente ed alla diversa zona omogenea del P.R.G. tra i comparables ed il subject, per la caratteristica della consistenza viene utilizzato come nomenclatore la cubatura. Considerato che i comparables ricadono in zona omogenea "C" - zona di espansione del P.R.G. e derivano da due diversi Piani di lottizzazione, per il calcolo della consistenza verrà preso in considerazione la cubatura assentita.

Atteso che il Comune di Torremaggiore con nota del Settore III prot. n. 17442 del 04 settembre 2024, protocollata dall'Agenzia in data 10 settembre 2024 al n. 152036, in riscontro alla richiesta prot. n. 138498 del 06 agosto 2024 in ordine alla volumetria assentita per i singoli comparables, non ha fornito dati in merito, la stessa è stata desunta dagli atti di "Convenzione Edilizia" stipulati tra il Comune di Torremaggiore ed i proprietari dei suoli, nonché da precedenti atti di vendita sia dei comparables che dei soli diritti edificatori per i comparables Ca, Cb e Cc, mentre per il subject è stato utilizzato un indice di edificabilità fondiaria pari a 3,00 mc/mq. desumibile dal Certificato di Destinazione Urbanistica:

- Comparabile Ca: mc. 1.164,88 (cubatura assentita dal piano planovolumetrico);
- Comparabile Cb: mc. 1.006,615 (cubatura assentita dal piano planovolumetrico);
- Comparabile Cc: mc. 1082,94 (cubatura assentita dal piano planovolumetrico);
- Subject: Mq. 120 x 3,00 I.f. = mc. 360,00 (cubatura potenziale).

Si evidenzia che il valore unitario, riferito al metro cubo, è indipendente dalla volumetria realizzabile, e pertanto i comparables presi a riferimento sono compatibili con il subject, anche avendo una diversa consistenza e ricadenti in una diversa zona omogenea del P.R.G..

Tabella degli immobili in comparazione

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

Tabella dei dati

Nella Tabella "B" - Dati, sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

Tabella dei prezzi impliciti

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

La comparazione pluriparametrica è fondata sull'assunto che il prezzo di un immobile possa essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. Il prezzo implicito esprime, per definizione, la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica cui si riferisce, cioè il peso economico relativo che il mercato attribuisce a tale caratteristica.

L'Ufficio provinciale Territorio di Foggia ha effettuato, negli ultimi anni, uno studio analitico, sul settore residenziale, per la determinazione dei prezzi impliciti delle diverse caratteristiche immobiliari, espressi in percentuale del prezzo, attraverso un procedimento sperimentale messo a punto dall'Agenzia. Si è partiti da un processo gerarchico analitico (A.H.P. - Analytic Hierarchy Process) per determinare tali percentuali, effettuando, poi, un ulteriore controllo con il Sales Comparison Approach.

Tale studio si è basato prima sull'analisi delle zone OMI più dinamiche del capoluogo e, poi, i risultati ottenuti sono stati verificati positivamente anche sulle altre zone del capoluogo e sulle aree più dinamiche dei comuni più importanti del territorio provinciale, interessando, complessivamente un campione di molte centinaia di unità immobiliari residenziali. I risultati raggiunti dallo studio dei singoli Uffici sono stati successivamente sottoposti a test di validazione, sia matematici che economico-statistici per verificare la "robustezza" dei risultati ottenuti.

Infine, si è giunti, nel mese di Novembre 2021, alla definitiva validazione dei risultati da parte della Commissione centrale, istituita presso la Direzione Centrale Servizi Estimativi ed OMI di questa Agenzia.

Per quanto concerne il settore suolo edificabile, relativo al caso in stima, in assenza di uno studio approfondito, i prezzi impliciti sono stati rilevati direttamente dal mercato locale in modo empirico identificandoli nei cosiddetti rapporti mercantili, intesi come rapporti tra prezzi unitari relativi a caratteristiche diverse che il mercato comunemente utilizza nelle sue transazioni. Tutti i coefficienti di ragguaglio tra superfici di uso diverso, che esprimono in realtà rapporti tra prezzi unitari diversi, sono rapporti mercantili che rappresentano prezzi impliciti.

Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui. Nel caso in esame, considerato che tutti i *comparables* hanno superato il test di ammissibilità, in quanto tre scostamenti su tre sono inferiori alla soglia del 5%, sicché la riconciliazione dei valori unitari corretti ad essi relativi, fornisce il valore definitivo di €/mc 38,13.

Le tabelle relative alle operazioni di calcolo sopra indicate sono di seguito riportate:

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio Provinciale – Territorio
 Piazza Cavour, 23 – 71121 Foggia - tel. 0881586111 – e-mail: dp.foggia.uptfoggia@agenziaentrate.it



Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio provinciale - Territorio
 Piazza Cavour, 23 - CAP 71121 - Tel. 0881586111 - Fax 0650059284 - email: dp.foggia.uptfoggia@agenziaentrate.it

Segmento del mercato immobiliare		TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE				IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Aree Edificabili		COMPARABILI (C _i = comparables)					
Fonte		Ca	Cb	Cc			
Estremi	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita			
	Atto per Notar Lorenzo CASSANO in San Severo, repertorio 182.233, raccolta 86.000,00	Atto per Notar Lorenzo CASSANO in San Severo, repertorio 184.937, raccolta 73.000,00	Atto per Notar Marco PEPPE in San Severo, repertorio 22.796, raccolta 70.000,00	Atto per Notar Marco PEPPE in San Severo, repertorio 22.796, raccolta 70.000,00			
Prezzo (€)	86.000,00	73.000,00	70.000,00	70.000,00			
Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2022	1°/2023	1°/2023	1°/2023			
Indirizzo	Comune	Torremaggiore	Torremaggiore	Torremaggiore			
	Toponimo	Contrada "Divesa carminara" S.P. 30 - Via San. Isidoro	Contrada "Divesa carminara" S.P. 30 - Via San. Isidoro	Contrada "Divesa carminara" S.P. 30 - Via San. Isidoro			
	Numero civico	s/c	s/c	s/c			
Catastali	Sezione	-	-	-			
	Foglio	38	38	40			
	Part.lla	298, 315, 342 e 344	299, 307, 307, 316, 317 B	282, 284 e 482			
Subalterno		-	329	-			
	Consistenza	Cubatura (mc)	Cubatura (mc)	Cubatura (mc)			
Localizzazione		1.164,88	1.006,62	1.082,94			
	Forma	Normale	Normale	Normale			
Giacitura		Regolare	Regolare	Regolare			
	Acceciabilità	Planeggiante	Planeggiante	Planeggiante			
Rischio idrogeologico		Da via principale	Da via principale	Normale			
	Adeguamento temporale rel. Prev. Urbansistiche	Non a rischio	Non a rischio	Non a rischio			
Servizi		A breve termine	A breve termine	A medio termine			
		Assenti	Assenti	Assenti			
Caratteristiche oggetto di confronto		Assenti	Assenti	Assenti			
		Assenti	Assenti	Assenti			
Cubatura (mc)		1.164,88	1.006,62	1.082,94			
		Normale	Normale	Normale			
Ricerca		Regolare	Regolare	Regolare			
		Planeggiante	Planeggiante	Planeggiante			
Da via principale		Da via principale	Da via principale	Normale			
		Non a rischio	Non a rischio	Non a rischio			
Non a rischio		A breve termine	A breve termine	A medio termine			
		Assenti	Assenti	Assenti			
A breve termine		Assenti	Assenti	Assenti			
		Assenti	Assenti	Assenti			
Presenti		Assenti	Assenti	Assenti			
		Assenti	Assenti	Assenti			
Cubatura (mc)		1.164,88	1.006,62	1.082,94			
		Normale	Normale	Normale			
Ricerca		Regolare	Regolare	Regolare			
		Planeggiante	Planeggiante	Planeggiante			
Da via principale		Da via principale	Da via principale	Normale			
		Non a rischio	Non a rischio	Non a rischio			
Non a rischio		A breve termine	A breve termine	A medio termine			
		Assenti	Assenti	Assenti			
A breve termine		Assenti	Assenti	Assenti			
		Assenti	Assenti	Assenti			
Presenti		Assenti	Assenti	Assenti			
		Assenti	Assenti	Assenti			
Cubatura (mc)		1.164,88	1.006,62	1.082,94			
		Normale	Normale	Normale			
Ricerca		Regolare	Regolare	Regolare			
		Planeggiante	Planeggiante	Planeggiante			
Da via principale		Da via principale	Da via principale	Normale			
		Non a rischio	Non a rischio	Non a rischio			
Non a rischio		A breve termine	A breve termine	A medio termine			
		Assenti	Assenti	Assenti			
A breve termine		Assenti	Assenti	Assenti			
		Assenti	Assenti	Assenti			
Presenti		Assenti	Assenti	Assenti			
		Assenti	Assenti	Assenti			

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio Provinciale – Territorio
Piazza Cavour, 23 – 71121 Foggia - tel. 0881586111 – e-mail: dp.foggia.uptfoggia@agenziaentrate.it



Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio provinciale - Territorio

Piazza Cavour, 23 - CAP 71121 - Tel. 0881586111 - Fax 0650059284 - email: dp.foggia.uptfoggia@agenziaentrate.it

TABELLA "B" - DATI

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca	Cb	Cc	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza	Quantità o num. Cubatura (mc) 1.164,88	Quantità o num. Cubatura (mc) 1.006,62	Quantità o num. Cubatura (mc) 1.082,94					360,00
c2	Localizzazione	Normale	Normale	Normale				Risercata	2,00
c3	Forma	Regolare	Regolare	Regolare				Irregolare	0,00
c4	Giacitura	Pianeggiante	Pianeggiante	Pianeggiante				In lieve declivio	1,00
c5	Accessibilità	Da via principale	Da via principale	Normale				Da via principale	2,00
c6	Rischio idrogeologico	Non a rischio	Non a rischio	Non a rischio				Non a rischio	1,00
c7	Adeguamento temporale rel. Prev. Urbanistiche	A breve termine	A breve termine	A medio termine				A breve termine	2,00
c8	Servitù	Assenti	Assenti	Assenti				Presenti	0,00

TABELLA "C" - PREZZI IMPLICITI

N.ordine	CARATTERISTICHE Nome	Simbologia	Unità di misura	Coeff. KCI	PREZZI IMPLICITI			
					Ca	Cb	Cc	
c1	Consistenza	Kc1 x p/cm	€/mc	1,00	64,64	64,64	64,64	
c2	Localizzazione	Kc2XPci	€	6,0%	5.160,00	4.380,00	4.200,00	
c3	Forma	Kc3XPci	€	9,0%	7.740,00	6.570,00	6.300,00	
c4	Giacitura	Kc4XPci	€	9,0%	7.740,00	6.570,00	6.300,00	
c5	Accessibilità	Kc5XPci	€	5,0%	4.300,00	3.650,00	3.500,00	
c6	Rischio idrogeologico	Kc6XPci	€	8,0%	6.880,00	5.840,00	5.600,00	
c7	Adeguamento temporale rel. Prev. Urbanistiche	Kc7XPci	€	6,0%	5.160,00	4.380,00	4.200,00	
c8	Servitù	Kc8XPci	€	12,0%	10.320,00	8.760,00	8.400,00	

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio Provinciale – Territorio
 Piazza Cavour, 23 - 71121 Foggia - tel. 0881586111 - e-mail: dp.foggia.uptfoggia@agenziaentrate.it



Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio provinciale - Territorio
 Piazza Cavour, 23 - CAP 71121 - Tel. 0881586111 - Fax 0650059284 - email: dp.foggia.uptfoggia@agenziaentrate.it

TABELLA "D" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

N.	Caratteristica	IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		prezzo unitario medio 1° sintesi (€/mq)	Valore 1° sintesi (€)
c1	Identificativo	Quantità Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità Punteggi	Correzione del prezzo		
c2	Consistenza	-804,88	-52.026,52	-846,62	-41.796,78	-722,94	-46.730,01		
c3	Localizzazione	1,00	5.160,00	1,00	4.380,00	1,00	4.200,00		
c4	Forma	-1,00	-7.740,00	-1,00	-6.570,00	-1,00	-6.300,00		
c5	Giacitura	-1,00	-7.740,00	-1,00	-6.570,00	-1,00	-6.300,00		
c6	Accessibilità	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	3.500,00		
c7	Rischio idrogeologico	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c8	Adeguamento temporale nel Prov. Urbanistiche	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	4.200,00		
c9	Servitù	-1,00	-10.320,00	-1,00	-8.760,00	-1,00	-8.400,00		
CORREZIONE DEL PREZZO									
	$\Sigma \Delta P_i$		-72.666,52		-59.316,78		-55.830,01		
	P_c		86.000,00		73.000,00		70.000,00		
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$		13.333,48		13.683,22		14.169,99		
1° SINTESI									
	P_c corretto		37,04		38,01		39,36		38,13
	$\Delta_{mese} \%$		-2,86%		-0,31%		3,23%		15%
	Esito 1° sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		13.726,80

7 Assunzioni

La stima è stata effettuata nell'ipotesi che:

- l'immobile oggetto di stima è conforme alle norme urbanistiche vigenti (regolarità urbanistica);
- il bene immobile è libero da vincoli locativi.

8 Determinazione del Valore di mercato

Valore della Piena Proprietà (€)	13.726,80
Natura del diritto reale	Piena Proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere pari a euro:

€ 13.700,00

9 Conclusioni

- Visto l'accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare, sottoscritto in data 26 luglio 2024, protocollo 133302, tra Agenzia delle Entrate e il Comune di Torremaggiore, finalizzato alla determinazione del valore commerciale di un appezzamento di terreno di 120,00 mq. definito dal Comune "relitto stradale", ubicato nel Comune di Torremaggiore alla Via Sacco e Vanzetti angolo Via della Fontana ed identificati al Catasto Terreni al foglio 94, mappale 4929;
- Considerato lo scopo della stima, finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire di cui in premessa, in vista della sua eventuale alienazione;
- Visto che in data 19 settembre 2024 si è provveduto ad effettuare un sopralluogo all'appezzamento di terreno, al fine di valutare lo stato dei luoghi, in assenza del rappresentante del Comune di Torremaggiore.
- Visto che per l'esame del mercato immobiliare di riferimento dell'immobile si è fatto innanzitutto ricorso ai dati raccolti dall'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE di questa Agenzia e pubblicati a cura dell'Ufficio Studi dell'O.M.I., aggiornati dal 2° semestre 2021 al 1° semestre 2024.
- Visto che l'immobile rientra in un segmento di mercato abbastanza dinamico, pertanto, il valore di mercato è stato ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico del residenziale derivato dal Market Comparison Approach (MCA);
- Visto che sulla base di quanto riportato nel Piano Regolatore Generale del Comune di Torremaggiore, il suolo ricade al 100% nella Zona omogenea "B - totalmente edificata";

- Tenuto conto che il Comune di Torremaggiore con nota del Settore III del Comune di Torremaggiore prot. n. 17442 del 04 settembre 2024, protocollata in data 10 settembre 2024 al n. 152036, in riscontro alla richiesta da parte di questo Ufficio prot. n. 138498 del 06 agosto 2024 in ordine alla volumetria assentita per i singoli comparables, non ha fornito dati in merito, di conseguenza la stessa è stata desunta dagli atti di "Convenzione Edilizia" stipulati tra il Comune di Torremaggiore ed i proprietari dei suoli, nonché da precedenti atti di vendita sia dei comparables che dei soli diritti edificatori per i comparables Ca, Cb e Cc
- Considerato che l'Agenzia non è in possesso di informazioni in merito a titoli edilizi di alcun genere che abbiano interessato l'immobile in valutazione nel corso degli anni.
- Considerato che in assenza di certificazioni fornite dalla proprietà o non visionabili, la valutazione presume la conformità alle norme vigenti;
- Tenuto conto che l'appezzamento di terreno oggetto di valutazione è attraversato in diagonale dalla condotta dell'Acquedotto Pugliese, riscontrando la presenza di una servitù coattiva disciplinata in particolare dagli artt. 1033 e ss., del Codice civile, sicché si è considerato l'immobile asservito da pesi o vincoli pregiudizievoli;
- Considerato che a seguito di sopralluogo l'immobile è risultato libero da costruzioni e lo stato locativo è risultato libero;
- Considerato che la valutazione comprende solo le componenti immobiliari;

per l'unità immobiliare in esame, precedentemente descritta, con riferimento ai dati tecnici economici acquisiti per cespiti assimilabili e al procedimento di stima adottato, si riepiloga quanto segue:

Descrizione sintetica del bene	Dati catastali				Valore Stimato (€)
	Comune/ Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	
Area definita dal Comune "reliitto stradale", rientrante del P.R.G. nella zona omogenea "B totalmente edificata", avente una estensione di 120,00 mq.	Torremaggiore/_	94	4929	_	13.700,00
TOTALE in c.t. (euro tredicimilasettecento/00)					13.700,00

La presente perizia di stima viene fornita per l'eventuale alienazione dell'immobile da parte del Comune committente e, pertanto, non può essere utilizzata per altri scopi.

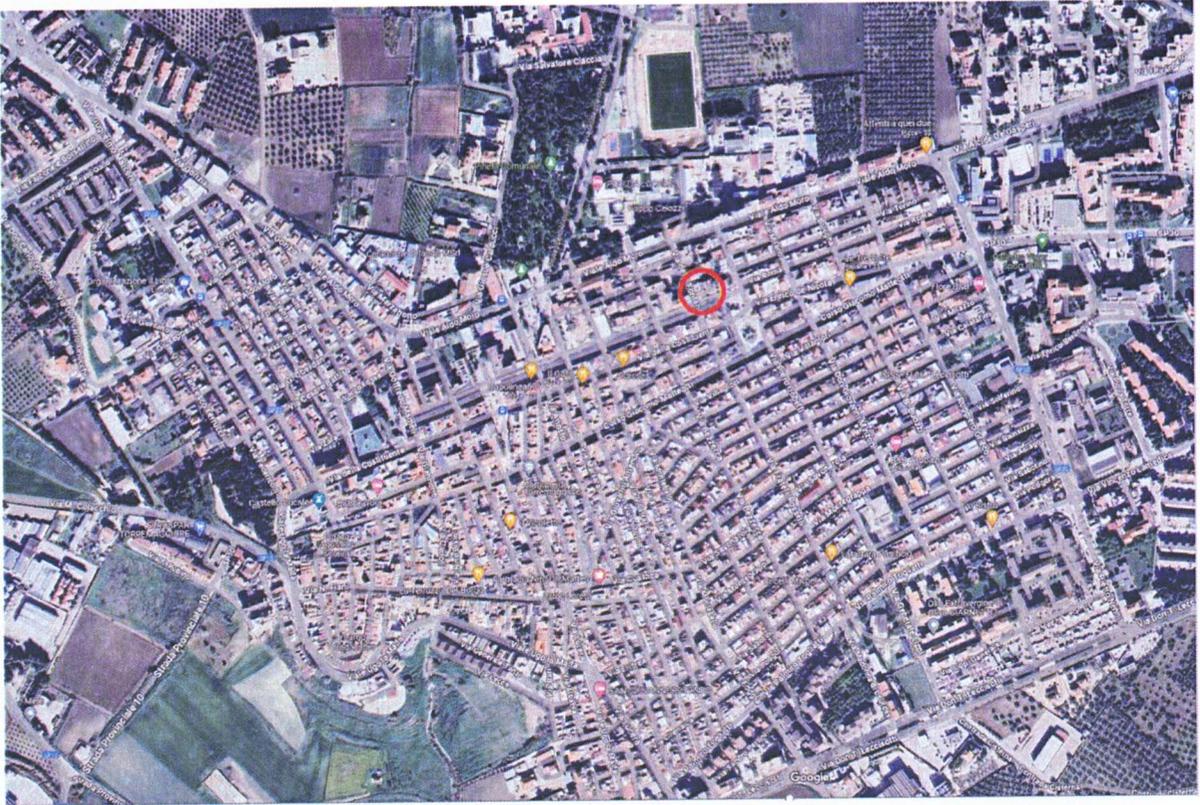
IL RESPONSABILE TECNICO
(dott. ing. Leonardo DI BARI)

Firmato digitalmente

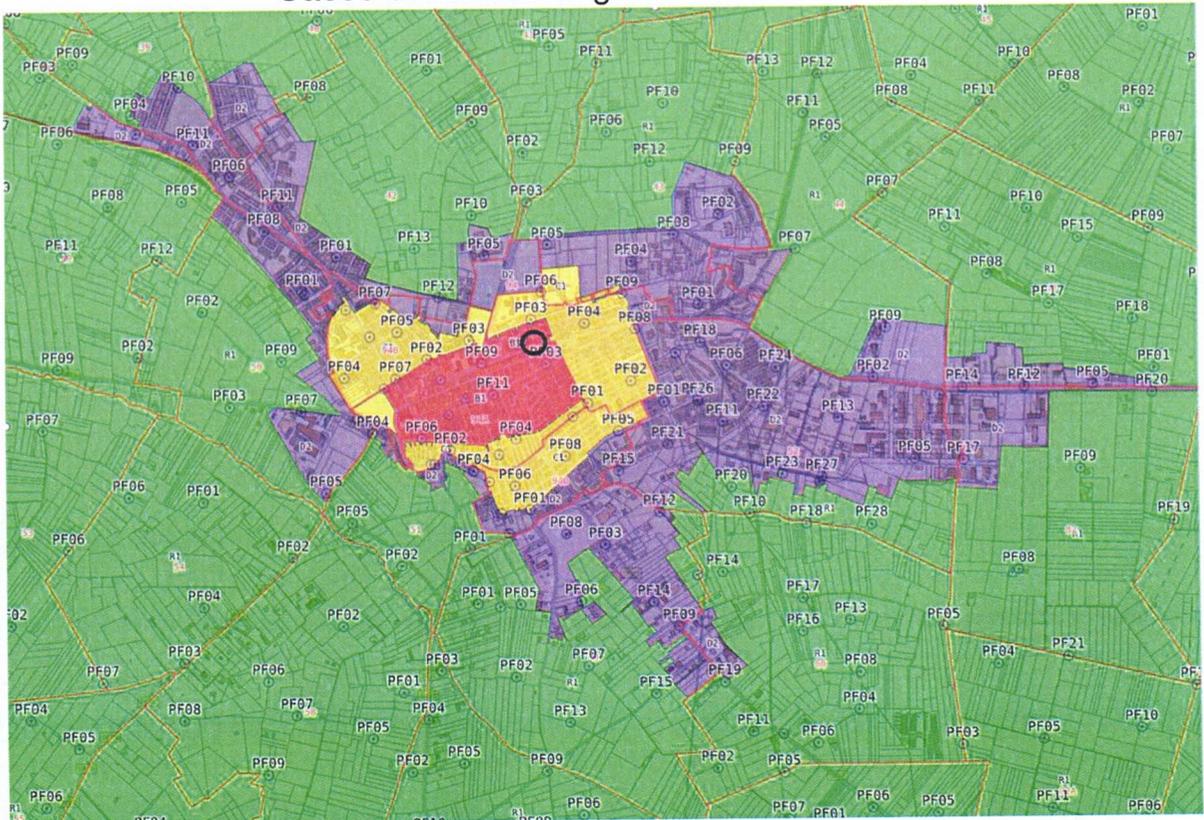
IL DIRETTORE
(dott. ing. Massimiliano PAVARINI)
Firmato digitalmente

ALLEGATI

- n. 1 Inquadramento territoriale - Zona OMI;
- n. 2 Estratto di mappa - P.U.G. del Comune di Torremaggiore;
- n. 3 Estratto di mappa con attraversamento condotta AQP;
- n. 4 Foto appezzamento di terreno;
- n. 5 Foto appezzamento di terreno;



Inquadramento territoriale Comune di Torremaggiore, Via Sacco e Vanzetti angolo Via della Fontana

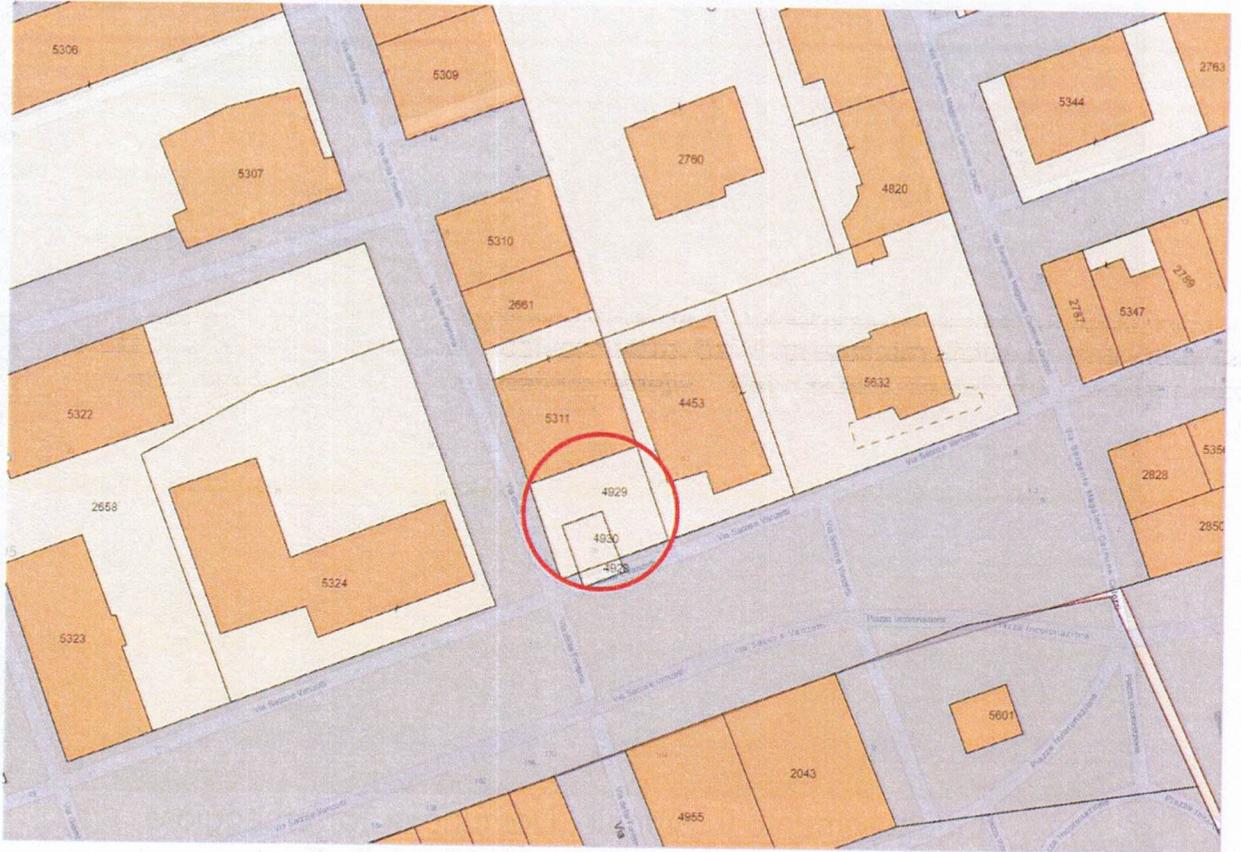


Inquadramento OMI – Zona B1 - Centrale

133302/2024

ALLEGATO
N° 1

data
26/07/2024

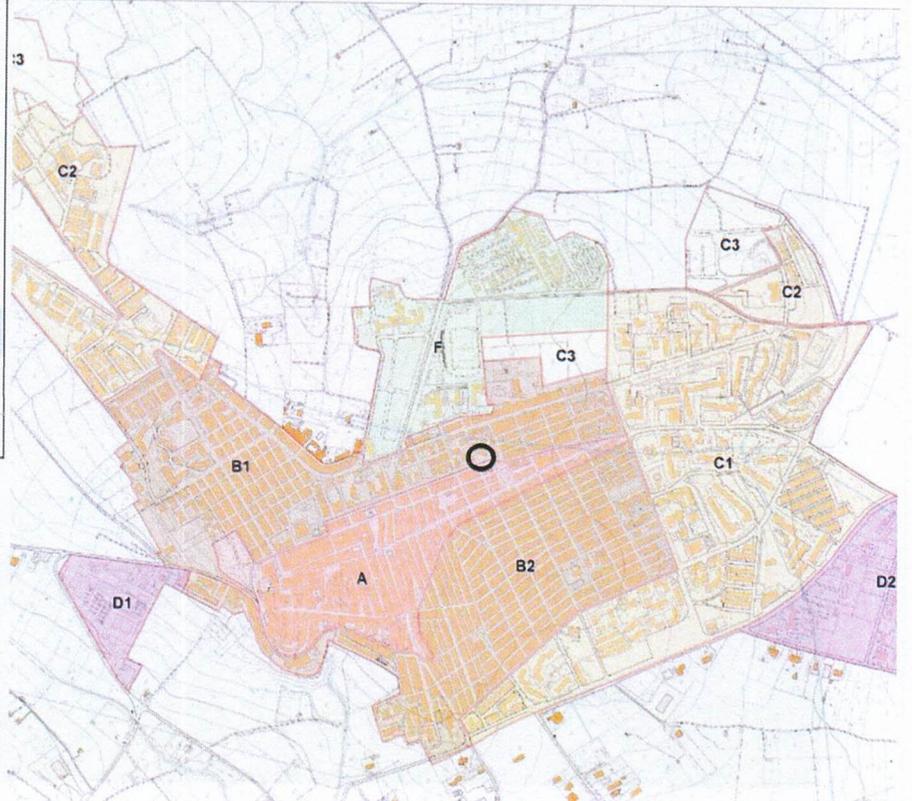


Comune di Torremaggiore, foglio 94, mappale 4929


COMUNE DI TORREMAGGIORE
 Provincia di Foggia
PUG
 PIANO URBANISTICO GENERALE
 attuatore
 modificatore
 N. SINDACO L. CAPOGRUPPO S. SEGRETARIO
 Dirigente Settore Tecnico: Carlo Antonio Nicosi - Responsabile Ufficio Piano: Dott. Arch. Luigi Galardi
 Prof. Ing. Gabriele Pizzuto - Progettista/Coordinatore
 Dott. Ing. Riccardo Di Felice - Tecnico Area 1 - Dott. Ing. Giorgio Pizzuto - Tecnico Infrastrutture
 Dott. Arch. Roberto Pardo - Tecnico Infrastrutture/Progettazione e Dott. Ing. Paolo Pardo - Tecnico Infrastrutture
 Dott. Arch. Roberto Di Biase - Coordinatore Settore Infrastrutture
2. QUADRO INTERPRETATIVO
2.3. carta dei contesti territoriali urbani
 scala 1: 5.000

LEGENDA

- U1 - Contesti urbani storici (A)
 - U2 - Contesti urbani consolidati (B1 + B2)
 - U3 - Contesti urbani in via di consolidamento (C1 + C2)
 - U4 - Contesti urbani in formazione in modalità accorpate (C3)
 - U5 - Contesti urbani periferici e marginali (D1 + D2)
 - U6 - Contesti urbani di attrezzature pubbliche (F)
-
- U1 = 213.829 mq
 - U2 = 896.947 mq
 - U3 = 937.136 mq
 - U4 = 244.777 mq
 - U5 = 222.145 mq



P.U.G. del Comune di Torremaggiore

133302/2024

ALLEGATO
N° 2

data 26/07/2024



Estratto di mappa con attraversamento condotta AQP

133302/2024

ALLEGATO
N° 3

data
26/07/2024



Foto appezzamento di terreno

133302/2024

ALLEGATO
N° 4

data
26/07/2024



Foto appezzamento di terreno

133302/2024

ALLEGATO
N° 5

data 26/07/2024

<AOO>AGEDP-FG</AOO><NUMERO_PROTOCOLLO>169668</NUMERO_PROTOCOLLO><DATA>
09/10/2024</DATA><REGISTRO> REGISTRO UFFICIALE </REGISTRO>

Il documento allegato e' stato registrato dall'amministrazione AGE,
aoo DIREZIONE PROVINCIALE DI FOGGIA,
sul registro REGISTRO UFFICIALE,
con numero 169668 e data 09/10/2024



COMUNE DI TORREMAGGIORE

22/10/2024

Comunicazione della Registrazione di Protocollo 2024/20367

Modalità di Comunicazione **Mail**

Tipo di Comunicazione **Ricevuta**

Invio PEC **Si** Ricevuta Accettazione **OK**

Ricevuta Consegna **OK**

Data ed Ora di Invio / Ricezione **09/10/2024 12:26:00**

In Entrata / In Uscita **INVIATA**

Mittente **uffcom.torremaggiore@legalmail.it**

Destinatari **dp.foggia@pce.agenziaentrate.it**

Oggetto **[MSG000076189|2024/0020367] Ricevuta di avvenuta protocollazione**

Allegati **1 - Ricevuta_2024_20367.PDF**

Testo **Con la presente si comunica l'avvenuta protocollazione, con numero 20367 al registro generale anno 2024 in data 09/10/2024. In allegato troverà la ricevuta in dettaglio. COMUNE DI TORREMAGGIORE**

Operazioni Eseguite **09/10/2024 12:26:34 - Francesco.Lavacca - Invio
10/10/2024 08:13:58 - Francesco.Lavacca - RicAccettazione
10/10/2024 08:13:58 - Francesco.Lavacca - RicConsegna**



COMUNE DI TORREMAGGIORE

22/10/2024

Comunicazione della Registrazione di Protocollo 2024/20367

Modalità di Comunicazione **Mail**

Tipo di Comunicazione **Normale**

Invio PEC **Si** Ricevuta Accettazione **N/A**

Ricevuta Consegna **N/A**

Data ed Ora di Invio / Ricezione **09/10/2024 12:00:26**

In Entrata / In Uscita **RICEVUTA**

Mittente **dp.foggia@pce.agenziaentrate.it**

Destinatari **uffcom.torremaggiore@legalmail.it**

Oggetto **RICHIESTA PERIZIA DI STIMA AREA DI MQ 120**

Allegati **5 - TestoOriginale.htm, 15188557470501060_Trasmissione elaborato 133302.2024.pdf.p7m, InfoProtocollo.txt, Relazione incarico 133302.2024.pdf.p7m.p7m, Segnatura_Mittente.xml**

Testo **Oggetto: RICHIESTA PERIZIA DI STIMA AREA DI MQ 120 Allegati: 3 Questo messaggio contiene file firmati digitalmente (formato .p7m). La verifica della firma elettronica digitale apposta nonché la successiva estrazione degli oggetti firmati, può essere effettuata grazie ad applicazioni messe gratuitamente a disposizione online. Ulteriori indicazioni sono disponibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate (al percorso Tutti i servizi > Verifica e ricerca > Verifica dei documenti con firma digitale inviati dall'Agenzia) o sul sito dell'Agenzia per l'Italia Digitale (al percorso Piattaforme > Servizi fiduciari qualificati > Software di verifica). "Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali e del D.Lgs. n. 196/2003, in materia di protezione dei dati personali e delle norme del Codice Penale a tutela della corrispondenza, le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica sono riservate e confidenziali e ne è vietata la diffusione in qualunque modo eseguita. Qualora Lei non fosse la persona a cui il presente messaggio è destinato, La invitiamo gentilmente ad eliminarlo dopo averne dato tempestiva comunicazione al mittente e a non utilizzare in alcun caso il suo contenuto. Qualsivoglia utilizzo non autorizzato di questo messaggio e dei suoi eventuali allegati espone il responsabile alle relative conseguenze civili e penali".**

Operazioni Eseguite **09/10/2024 12:26:28 - Francesco.Lavacca - Ricezione**