

**STUDIO DI ARCHITETTURA CATERINA Gabriele**  
Piazza Marconi, 10 - 86032 - Montecilfone (CB)  
Partita IVA: 00798310702 Codice fiscale: CTRGRL61L20L113V  
Telefono- fax : 0875/979677 Cellulare: 335 8431012  
e-mail: caterinag@tin.it



## PERIZIA DI STIMA

del più probabile valore di mercato degli immobili ubicati  
nel Comune di Torremaggiore (FG)

### Committente

**Dott. Antonio DIGATI** (Curatore fallimentare)



Montecilfone, 08 Aprile 2018

arch. Gabriele CATERINA  
Pagina 1 di 16

architetto  
**Gabriele CATERINA**

A circular professional stamp of the architect Gabriele Caterina, registered with the Ordine degli Architetti, Ingegneri e Geometri of the Province of Campobasso (C.A.P.G.). The stamp includes the text "ARCHITETTO", "ORDINE DEGLI ARCHITETTI, INGEGNERI E GEOMETRI", "PROVINCIA DI CAMPOBASSO", and "CATERINA GABRIELE".

## RIEPILOGO

### OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato degli immobili siti in Comune di Torremaggiore (FG) .

### COMMITTENTE

- Dott. Antonio DIGATI in qualità di Curatore Fallimentare della "Ditta Fortore SRL" con sede in Santa Croce di Magliano codice fiscale 0005107704

### CONSULENTE TECNICO

- Architetto Gabriele CATERINA, nato a Termoli (CB) il giorno 20 Luglio 1961 [redacted] con studio in Montecilfone (CB), Piazza Marconi n. 10, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Campobasso al n. 235.

### METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del valore di mercato – diretto ossia sono stati reperiti i valori di vendita di unità similari a quella da valutare, oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.



## 1. PREMESSE

### 1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Arch. Gabriele CATERINA**, con studio in Montecilfone (CB), Piazza Marconi n. 10, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Campobasso al n. 235, a seguito dell'incarico ricevuto in data 21 Aprile 2017 dal Dott. Antonio DIGATI in qualità di Curatore fallimentare di redigere perizia di stima analitica ed al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** degli immobili siti in Comune di Torremaggiore (FG), si è recato in sopralluogo agli stessi ed, esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

### 1.2 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato dei beni è stato rilevato durante un primo sopralluogo in data 8 luglio 2017 e successivamente il 18 ottobre 2015, si è provveduto ad effettuare le seguenti operazioni peritali atte alla corretta stesura della perizia:

1. sopralluogo all'immobile per constatarne ubicazione, stato di manutenzione e consistenza;
2. accesso telematico presso il Catasto di Foggia – Agenzia del Territorio per visure sulle mappe catastali e richiesta di planimetrie;
3. accesso telematico presso all'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare per verificare la proprietà ed estrarre la documentazione ipotecaria;
4. rilievi topografici con strumentazione satellitare (Allegato G1);
4. presa visione delle licenze edilizie e successive varianti fornite dalla proprietà;
5. valutazione dei cespiti effettuata con il metodo del valore di mercato ossia svolgendo indagini di natura tecnica ed economica presso operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire al complesso in questione.

## 2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

### 2.1 Ubicazione

I beni oggetto della presente perizia sono ubicati nel Comune di Torremaggiore (FG), in contrada Dragonara snc, tra il confine Molise/Puglia segnato dal fiume Fortore e la strada Provinciale 46.

### 2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, il sottoscritto ha svolto un'indagine peritale preceduta da opportune ricerche documentali, da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse e da sopralluogo all'immobile in oggetto per valutare il bene nella sua consistenza. Da queste indagini il sottoscritto ha riscontrato elementi utili alla stima.

### 2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

Presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio sono stati acquisiti:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali attuali;
- planimetrie catastali attuali.

Presso i competenti uffici comunali sono stati acquisiti:

- Permesso di costruire in sanatoria prat.n.29prot 10833/87 ; prot. 4278 del 20/04/1990; C.E. 147 prat. N73 prot. 3476 del 01/03/1995 con le relative autorizzazioni (allegatoD1);
- Certificato di Agibilità prot. 21784 del 24/02/1998 (allegatoD2);
- Certificato di destinazione urbanistica (allegatoD3);

## 3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

1) Immobili siti in Comune di Torremaggiore (FG), C.da Dragonara snc, censiti al foglio 6, particella 2 (vedasi Scheda descrittiva immobile n. 4.1 e Scheda di valutazione n. 6.1);

2) Terreni siti in Comune di Torremaggiore (FG), C.da Dragonara snc, censiti al foglio 6, particelle 1-5-8-9-16-18-21-22-54- (vedasi scheda descrittiva n.4.2 e Scheda di valutazione n. 6.2);

Terreni siti in Comune di Torremaggiore (FG), C.da Dragonara snc, censiti al foglio 7, particelle 15-25-40-51-56-62-81 ( vedasi scheda descrittiva n.4.2 e Scheda di valutazione n. 6.2)

3) Attrezzature relative alla produzione ( vedasi scheda descrittiva attrezzature n. 4.3 e Scheda di valutazione n. 6.3 )

### DESCRIZIONE DEI BENI DA VALUTARE

L'insediamento produttivo in esame, che è uno stabilimento industriale per la frantumazione di inerti e il confezionamento del cls e di conglomerati bituminosi si trova in contrada Dragonara del comune di Torremaggiore distante dal centro abitato a circa 11km, è costituito da fabbricati e da terreni agricoli. Il patrimonio edilizio comprende quattro manufatti a cui si accede dalla strada provinciale n.46 per Torremaggiore. La palazzina principale, che nel tempo ha inglobato anche una cabina elettrica, è destinata, al piano terra, a deposito con una tettoia coperta e, al primo piano, ad uffici e servizi; un secondo fabbricato è adibito alla pesa; una tettoia in cemento armato, posta alle spalle del fabbricato principale, ha una destinazione di rimessaggio attrezzi e mezzi atti allo svolgimento delle attività; infine un ultimo fabbricato ad un piano, distanziato verso il fiume Fortore, ha la funzione di deposito.

La descrizione dei manufatti e dei terreni viene di seguito riportata:

Scheda IMMOBILI n.1: palazzina principale, pesa, deposito e tettoia di rimessaggio

Scheda TERRENI n. 2: terreni censiti al foglio numero 6 e 7.



## 4.1 SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - 1

Comune: TORREMAGGIORE (FG)

Frazione:

Indirizzo: C.da Dragonara snc

### Quote di proprietà:

FORTORE S.R.L. CF 00051070704 (1/1 piena proprietà)

### Dati catastali:

Catasto Fabbricati, foglio 6, particella 2, cat. D/7, piano T-1 rendita € 24.944,87

| DATI CATASTALI CATASTO FABBRICATI |            |     |           |        |                  |             |
|-----------------------------------|------------|-----|-----------|--------|------------------|-------------|
| Foglio                            | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza (m2) | Rendita (€) |
| 6                                 | 2          |     | D7        |        |                  | 24.944,87   |

### Descrizione degli immobili:

Gli immobili facenti parte del complesso produttivi sono, come già accennato, quattro. Il più grande è costituito da un fabbricato in c.a. e muratura di tamponamento con un grande porticato usato, durante il ciclo lavorativo, come deposito di mezzi ed attrezzature. Il piano terra di questo edificio è destinato prevalentemente a deposito ed officina ( come già sottolineato una parte di questo piano era originariamente una cabina dell'ENEL ) con relativi servizi. Al primo piano, accessibile tramite scala esterna, sono locati gli uffici relativi all'attività e locali di servizio. Le condizioni generali del fabbricato, pur non essendoci evidenti segni di dissesto strutturale, non si possono considerare ottimali. Le finiture esterne infatti denunciano il degrado relativo alla vetustà ed alle condizioni climatiche avverse subite ( v. documentazione fotografica ) oltre a presentare parti mal intonacate o lasciate a mattoni a vista, gli intonaci delle facciate presentano dilavamenti dovuti alle acque piovane e ad attecchimenti di licheni e muffe mentre le altre facciate presentano qualche distacco dovuto probabilmente ai cicli di gelo e disgelo. Alcuni fenomeni di disgregazione dell'intonaco esterno, dovuti principalmente a fenomeni di risalita d'umidità, si presentano in alcune zone prospicienti il terreno. All'interno le finiture sono economiche presentando un pavimento in vecchie mattonelle di graniglia bianco/grigia, porte grigie in alluminio, infissi con profilo di ferro con relativi contro infissi in alluminio anodizzato. L'impianto di riscaldamento è composto da una vecchia caldaia obsoleta e da vecchi radiatori in



ghisa. Le modifiche del fabbricato apportate nel corso degli anni sono state regolarmente sanate e condonate ( v. documentazione allegata ). I due fabbricati più piccoli, quella della pesa e quello adibito a deposito, presentano più o meno lo stesso degrado della struttura principale nonché le stesse finiture. Il fabbricato adibito a pesa è composto da un piano terra e da un primo piano al quale si accede tramite una scala esterna in ferro. Al piano terra è collocato l'ufficio di pesa. L'altro edificio, ad un solo livello, nasce come deposito. Entrambi i fabbricati sono stati regolarmente sanati. Ultima struttura facente parte del complesso è una tettoia in cemento armato utilizzato come rimessa dei mezzi e delle macchine da lavoro anche questa lasciata all'incuria del tempo senza manutenzioni recenti come gli altri fabbricati. Il tutto inserito in una corte di superficie mq 66.465,00 di cui il 30% di detta superficie è destinata a piazzale per i materiali, parcheggi attrezzi e strade.

#### **Stato di conservazione e manutenzione:**

Lo stato di conservazione generale dei fabbricati industriali, come già evidenziato anche nella descrizione precedente e nella documentazione fotografica, è mediocre. La causa può essere rintracciata nella mancanza di una manutenzione periodica e nello stratificarsi degli interventi aggiuntivi che hanno privato soprattutto l'edificio principale di una sua unità architettonica in mancanza di un progetto di base.

#### **Impianti tecnologici:**

Attualmente il capannone è dotato degli usuali impianti tecnologici non sono rispondenti alle vigenti normative hanno bisogno di una adeguamento a causa anche di atti vandalici.

#### **Atti di provenienza:**

- piena proprietà, (allegato A.1).

#### **Ispezioni ipotecarie:**

- Visure stabilimento (allegato B.1)
- Planimetria stabilimento (allegato B.2)

#### **Certificazioni:**

- Certificazione Energetica, redatto dal sottoscritto in data 20 Marzo 2018 (allegato F.1)



## 4.2 SCHEDE DESCRITTIVE DEI TERRENI- 2

Comune: TORREMAGGIORE (FG)

Frazione:

Indirizzo: C.da Dragonara snc

Quote di proprietà: FORTORE S.R.L. CF 00051070704 (1/1 piena proprietà)

Dati catastali: Catasto Terreni, foglio 6, particelle 1-5-8-9-16-18-21-22-54, superficie ha 21.12.95 reddito dominicale € 752,66 e reddito agrario € 398,26.

| DATI CATASTALI CATASTO TERRENI |           |       |                  |        |                  |                |             |
|--------------------------------|-----------|-------|------------------|--------|------------------|----------------|-------------|
| Fogli                          | Particell | Porz. | Qualità          | Classe | Consistenza (m2) | Dominicale (€) | Agrario (€) |
| 6                              | 1         | AA    | Seminativo       | 1      | 28637,00         | 207,06         | 96,13       |
| 6                              | 1         | AB    | Pascolo          | -      | 16991,00         | 21,94          | 13,16       |
| 6                              | 5         | AA    | Seminativo       | 1      | 47560,00         | 270,19         | 147,38      |
| 6                              | 5         | AB    | Pascolo          | 2      | 44047,00         | 90,99          | 56,87       |
| 6                              | 5         | AC    | Pascolo arborato |        | 893,00           | 1,15           | 0,69        |
| 6                              | 8         | --    | Incolto prod     | U      | 7376,00          | 1,14           | 2,29        |
| 6                              | 9         | --    | Incolto ster     | -      | 1700,00          | -              | -           |
| 6                              | 16        | --    | Incolto ster     | -      | 11607,00         | -              | -           |
| 6                              | 18        | --    | Seminativo       | 1      | 15502,00         | 112,09         | 52,04       |
| 6                              | 21        | --    | Seminativo       | 1      | 1200,00          | 8,68           | 4,03        |
| 6                              | 22        | --    | Seminativo       | 1      | 4788,00          | 34,62          | 16,07       |
| 6                              | 54        | --    | Incolto prod     | U      | 30994,00         | 4,80           | 9,60        |

Catasto Terreni, foglio 7, particelle 15-25-40-51-56-62-81, superficie ha 19.30.40 reddito dominicale € 930,62 e reddito agrario € 493,03.

| DATI CATASTALI CATASTO TERRENI |           |       |              |        |                  |                |             |
|--------------------------------|-----------|-------|--------------|--------|------------------|----------------|-------------|
| Fogli                          | Particell | Porz. | Qualità      | Classe | Consistenza (m2) | Dominicale (€) | Agrario (€) |
| 7                              | 15        | --    | Seminativo   | 2      | 81524,00         | 463,14         | 252,62      |
| 7                              | 25        | --    | Incolto ster | -      | 1260,00          | -              | -           |
| 7                              | 40        | AA    | Seminativo   | 2      | 3457,00          | 19,64          | 10,71       |
| 7                              | 40        | AB    | Incolto ster | -      | 1365,00          | -              | -           |
| 7                              | 51        | AA    | Seminativo   | 1      | 24851,00         | 179,68         | 83,42       |
| 7                              | 51        | AB    | Vigneto      | 2      | 102,00           | 0,84           | -           |
| 7                              | 56        | --    | Seminativo   | 2      | 47055,00         | 267,32         | 145,81      |
| 7                              | 62        | --    | Incolto ster | -      | 66,00            | -              | -           |
| 7                              | 81        | --    | Incolto ster | -      | 33360,00         | -              | -           |

**Descrizione dei terreni:**

Dall'esame dello strumento urbanistico ed in particolare dalla lettura delle N.T.A. che regolamentano gli interventi nella zona oggetto di valutazione, si evince una destinazione legata esclusivamente all'agricoltura, ai seminativi, ai pascoli e agli incolti produttivi; inoltre queste aree sono riconosciute dai Beni Ambientali come beni da tutelare vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato (allegato D3).

I terreni oggetto della valutazione hanno una estensione di m<sup>2</sup> 404,335,00, presentano una forma planimetrica irregolare e giacitura in un lieve pendio. Attualmente risultano privi di edifici. Si sviluppano a semicerchio intorno alla parte di terreni su cui insistono i fabbricati e pur facendo parte di due fogli di mappa distinti in realtà sono vicini in modo da configurarsi come unico appezzamento diviso dalla Strada Provinciale 46 e dalla parte su cui avviene la lavorazione degli inerti ( v. visure catastali e planimetrie allegate ).

**Stato di conservazione e manutenzione:**

I terreni rispecchiano la destinazione catastale di cui fanno parte e sono attualmente lavorati.

**Conformità catastale**

Lo stato di fatto dell'immobile al momento della redazione della presente relazione è conforme ai dati catastali.

**Zonizzazione urbanistica**

Per la specificazione della zonizzazione urbanistica si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione della quale ne costituisce parte integrante.

**Disponibilità**

L'immobile è utilizzato da terzi con contratto di affittanza agraria annuale.

**Atti di provenienza:**

-piena proprietà, (allegato A.1).

**Ispezioni ipotecarie:**

- Visure terreni (allegato C.1)
- Planimetria terreni(allegato C.2)





#### 4.3 SCHEDE DESCRITTIVE ATTREZZATURE

Comune: TORREMAGGIORE (FG)

Frazione:

Indirizzo: C.da Dragonara snc

Quote di proprietà: FORTORE S.R.L. CF 00051070704 (1/1 piena proprietà)

##### Descrizione:

Durante il sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 8 luglio 2017 non è stato redatto un inventario dei beni strumentali e delle attrezzature presenti all'interno dei fabbricati oggetto di stima, in quanto era presente solo la pesa. La quale veniva valutata in base a criteri di vetustà, stato di conservazione e vendibilità applicando dei coefficienti di correzione al valore di acquisto ( v. schede valutazione attrezzature ).

## 5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di sei mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

La ricerca è stata incentrata su valori di fabbricati industriali desumibili anche dai listini dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenuto dall'Agenzia del territorio.

Il valore, inoltre, dipende anche dalla tipologia costruttiva, dall'altezza, dalle dotazioni impiantistiche e dalle finiture.

L'area si valuta in funzione dell'appetibilità commerciale, derivata dalle condizioni morfologiche del territorio, delle infrastrutture esistenti nella zona (strade, autostrade, ferrovie, canali navigabili, ecc..) e della prevalente caratterizzazione dei luoghi (zone rurali, residenziali, artigianali, industriali, commerciali, turistiche, centri storici, ecc...). Nella valutazione dell'area si sono tenuti in debito conto i seguenti fattori:

- il terreno secondo il P.d. F. è destinato a "zona industriale" (D) e precisamente:
- foglio 6 part.lla 2 ricade in zona "**D industriale**"

Considerato l'intervallo dei valori immobiliari analizzati variabile da un minimo di 10 €/m<sup>2</sup> ad un massimo di 30,00 €/m<sup>2</sup>, per i terreni industriali ed i caratteri rappresentativi dei beni collocati nei vari livelli di valori immobiliari suddetti, tenuto quindi conto, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del complesso in questione, con particolare riferimento all'ubicazione, all'accessibilità tramite strade, alla dimensione e allo stato di fatto e di diritto in cui si trova, si ritiene congruo adottare, per la determinazione del più probabile valore di mercato del terreno in oggetto, il valore da attribuire al terreno dove insistono strade piazzali parcheggi ecc. che è circa il 30%, è di 2,00 €/m<sup>2</sup> mentre per la restante parte il valore unitario di 0,80 €/m<sup>2</sup>.





**6.1 VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE 1**

Comune: TORREMAGGIORE (FG)  
 via: C.da Dragonara snc  
 Dati catastali: Fg. 6, par.lla. 2,

| CALCOLO SUPERFICIE STABILIMENTO                        | Sup. lorda | Coefficiente | Sup. comm.         |
|--------------------------------------------------------|------------|--------------|--------------------|
| Porticato industriale                                  |            |              |                    |
| Piano primo Uffici ( palazzina principale A)           | 203,00     | 100%         | <b>203,00</b>      |
| Piano terra Deposito( palazzina principale A)          | 221,00     | 100%         | 221,00             |
| Piano terra Deposito( palazzina B)                     | 129,00     | 100%         | 129,00             |
| Piano terra Deposito Pesa( palazzina C)                | 45,00      | 100%         | 45,00              |
| Superficie deposito totale                             | 395,00     | 100%         | <b>395,00</b>      |
| Piano terra Porticato( palazzina principale A)         | 206,00     | 100%         | 206,00             |
| Piano terra Porticato tettoia( palazzina principale D) | 516,00     | 100%         | 516,00             |
| Superficie Porticati totale                            | 722,00     | 100%         | <b>722,00</b>      |
| <b>Superficie commerciale totale</b>                   |            |              | <b>mq 1.320,00</b> |

| COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI | Valore      |
|--------------------------------------------|-------------|
| QUALITÀ DELL'EDIFICIO - mediocri           | 0,80        |
| VETUSTÀ - Età da 20 a 30 anni              | 0,80        |
| <b>Coefficiente globale</b>                | <b>0,80</b> |

| VALORI DI MERCATO RILEVATI                    | produttivo      | uffici          | Terreno nudo  | Terreno piazzali/strade |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------|-------------------------|
| Valore minimo OMI (2° semestre 2015)          | € 150,00        | € 200,00        | € 4,00        | € 10,00                 |
| Valore massimo OMI (2° semestre 2015)         | € 350,00        | € 500,00        | € 12,00       | € 30,00                 |
| <b>Valore medio di mercato unitario al mq</b> | <b>€ 250,00</b> | <b>€ 350,00</b> | <b>€ 8,00</b> | <b>€ 20,00</b>          |

Valore catastale: € 1.571.526,81 = € 24.944,87x1,05x€ 60,00

Valore medio di mercato Uffici € 56.840,00 = € 350,00 x 0,80 x mq 203,00  
 Valore medio di mercato Depositi € 79.000,00 = € 250,00 x 0,80 x mq 395,00  
 Valore medio di mercato Porticato € 104.000,00 = € 180,00 x 0,80 x mq 722,00  
 Valore medio di mercato terreno nudo € 371.720,00 = € 8,00 x mq 46.465,00  
 Valore medio di m. terreno Piazzale/strade € 400.000,00 = € 20,00 x mq 20.000,00

Valore stimato: € 1.011.560,00

Valore stimato arrotondato: € 1.012.000,00

**VALORE STIMATO € 1.012.000,00**  
**(euro unmilionedocimila/00)**

## 6.2 VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - TERRENI 2

Comune: TORREMAGGIORE (FG)  
 via: C.da Dragonara snc  
 Dati catastali: Fg. 6, par.lla. 1,5,8,9,16,18,21,22,54.

| Valore complessivo terreni facenti parte del lotto 1 |            |      |                  |                 |                  |                 |                    |
|------------------------------------------------------|------------|------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|--------------------|
| Foglio                                               | Particella | Porz | Qualità          | Coltura in atto | Consistenza (m2) | Valore (€/mq)   | Valore Complessivo |
| 6                                                    | 1          | AA   | Seminativo       | Seminativo      | 28637,00         | 2               | 57.274,00          |
| 6                                                    | 1          | AB   | Pascolo          | Seminativo      | 16991,00         | 2               | 33.982,00          |
| 6                                                    | 5          | AA   | Seminativo       | Seminativo      | 47560,00         | 2               | 95.120,00          |
| 6                                                    | 5          | AB   | Pascolo          | Pascolo         | 44047,00         | 0,8             | 35.237,60          |
| 6                                                    | 5          | AC   | Pascolo arborato | Pascolo         | 893,00           | 0,8             | 714,40             |
| 6                                                    | 8          | —    | Incolto prod     | Incolto prod    | 7376,00          | 0,8             | 5.900,80           |
| 6                                                    | 9          | —    | Incolto ster     | Incolto ster    | 1700,00          | 0,8             | 1.360,00           |
| 6                                                    | 16         | —    | Incolto ster     | Incolto ster    | 11607,00         | 0,8             | 9.285,60           |
| 6                                                    | 18         | —    | Seminativo       | Seminativo      | 15502,00         | 2               | 31.004,00          |
| 6                                                    | 21         | —    | Seminativo       | Seminativo      | 1200,00          | 2               | 2.400,00           |
| 6                                                    | 22         | —    | Seminativo       | Seminativo      | 4788,00          | 2               | 9.576,00           |
| 6                                                    | 54         | —    | Incolto prod     | U               | 30994,00         | 0,8             | 24.795,20          |
|                                                      |            |      |                  |                 |                  | <b>Totale €</b> | <b>306.649,60</b>  |

Valore stimato arrotondato: € 306.650,00

**VALORE STIMATO € 306.650,00**  
 (euro trecentoseimilamilaseicentocinquanta/00)



## 6.2.1 VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - TERRENI 2

Comune: TORREMAGGIORE (FG)  
 via: C.da Dragonara snc  
 Dati catastali: Fg. 7, par.lla. 15,25,40,51,56,62,81.

| Valore complessivo terreni facenti parte del lotto 1 |            |       |              |                 |                  |                 |                    |
|------------------------------------------------------|------------|-------|--------------|-----------------|------------------|-----------------|--------------------|
| Lotto                                                | Particella | Porz. | Qualità      | Coltura in atto | Consistenza (m2) | Valore (€/mq)   | Valore Complessivo |
| 7                                                    | 15         | --    | Seminativo   | Seminativo      | 81524,00         | 2               | 163.048,00         |
| 7                                                    | 25         | --    | Incolto ster | Seminativo      | 1260,00          | 2               | 2.520,00           |
| 7                                                    | 40         | AA    | Seminativo   | Seminativo -    | 3457,00          | 2               | 6.914,00           |
| 7                                                    | 40         | AB    | Incolto ster | Seminativo      | 1365,00          | 2               | 2.730,00           |
| 7                                                    | 51         | AA    | Seminativo   | Seminativo      | 24851,00         | 2               | 49.702,00          |
| 7                                                    | 51         | AB    | Vigneto      | Seminativo      | 102,00           | 2               | 204,00             |
| 7                                                    | 56         | --    | Seminativo   | Seminativo      | 47055,00         | 2               | 94.110,00          |
| 7                                                    | 62         | --    | Incolto ster | Incolto ster    | 66,00            | 0,8             | 52,80              |
| 7                                                    | 81         | --    | Incolto ster | Incolto ster    | 33360,00         | 0,8             | 26.688,00          |
|                                                      |            |       |              |                 |                  | <b>Totale €</b> | <b>345.968,80</b>  |

Valore stimato arrotondato: € 346.000,00

**VALORE STIMATO € 346.000,00**  
*(euro trecentoquarantaseimilamila/00)*

## 6.3 VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI ATTREZZATURE "PESA"

### Stima valore di costo

Attrezzatura specializzata pesa a ponte modulare interrata a filo pavimento.

| tipologia | anno acquisto | descrizione | valore al costo | vetusta | conservazione | Vendibilità | valore stima |
|-----------|---------------|-------------|-----------------|---------|---------------|-------------|--------------|
| impianto  | 1987          | pesa        | 70.000,00       | 75%     | 75%           | 50%         | 19.687,50    |

#### Vetustà

Tiene conto della obsolescenza tecnologica, del costo a nuovo

#### Stato di conservazione

Tiene conto della funzionalità, degli eventuali costi necessari al suo ripristino, dello stato di presentazione

#### Vendibilità

Tiene conto della domanda, della sua specificità legata alla destinazione del bene, della facilità di "presa" del costo per il ritiro

**VALORE STIMATO € 20.000,00**  
(euro ventimila/00)



## 7. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

### 7 Determinazione del valore di mercato

Il più probabile valore complessivo all'attualità del bene è dato dal più probabile valore di mercato. Di seguito si riportano i valori in cifra tonda relativi ai due lotti così divisi:

Lotto 1 stabilimento e attrezzature

Lotto 2 terreni:

| VALORE COMPLESSIVO DEL -LOTTO 1                                      |                               |                            |                      |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------|
| EDIFICIO                                                             | CONSISTENZA<br>m <sup>2</sup> | VALORE<br>€/m <sup>2</sup> | VALORE COMPLESSIVO € |
| Stabilimento foglio n. 6 particella n. 2                             | 1.320,00                      | —                          | 239.840,00           |
| Porzione di Terreni F. n.6 part.lla. 2-(terreno nudo)                | 20.000,00                     | 20,00                      | 400.000,00           |
| Porzione di Terreni F. n.6 part.lla. 2-(piazzioli parcheggi e altro) | 46.465,00                     | 8,00                       | 371.720,00           |
| Attrezzature Pesa                                                    | 1                             |                            | 20.000,00            |
| VALORE COMPLESSIVO arrotondato in c.t.                               |                               |                            | 1.032.000,00         |

| VALORE COMPLESSIVO DEL -LOTTO 2                          |                               |                            |                      |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------|
| TERRENI                                                  | CONSISTENZA<br>m <sup>2</sup> | VALORE<br>€/m <sup>2</sup> | VALORE COMPLESSIVO € |
| Terreni agricoli F. n.6 part.lla. 1-5-8-9-16-18-21-22-54 | 211295,00                     | —                          | 306.650,00           |
| Terreni agricoli F. n. 7 part.lla. 15-25-40-51-56-62-81  | 193040,00                     | —                          | 346.000,00           |
| VALORE COMPLESSIVO in c.t.                               |                               |                            | 652.650,00           |

Ottenendo così il più probabile valore complessivo in c.t. pari a € 1.684.650,00

## 8. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Architetto Gabriele CATERINA**, con studio in Montecilfone (CB), Piazza Marconi n. 10, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Campobasso al n. 235, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

### DICHIARA

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

**€ 1.684.650,00**

**(euro unmilione seicentoottantaquattromilaseicentocinquanta/00)**

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Montecilfone, 08 aprile 2018

IL TECNICO

Arch. Gabriele CATERINA

## 9. ALLEGATI

- A.1- Atto di provenienza "compravendita;
- B.1- Documentazione ipotecaria "Stabilimento" - visura catastale e visura catastale storica;
- B.2- Planimetria catastale stabilimento;
- C.1- Documentazione ipotecaria "Terreni"- visura catastale e visura catastale storica;
- C.2- Planimetria catastale;
- D.1- Permesso di Costruire e sanatorie;
- D.2- Certificato di Agibilità;
- D.3- Certificato di destinazione urbanistica;
- E.1- Documentazione fotografica;
- F.1- Certificazione Energetica "palazzina A" zona uffici;
- G.1- Tavola di rappresentazione grafica e rilievo con strumentazione satellitare;





Min. A. (Ministero delle Finanze)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERIARIALI

Lire 200

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Prodotto dall'istituto. Edizione del Catastro di TORREMAGIORE

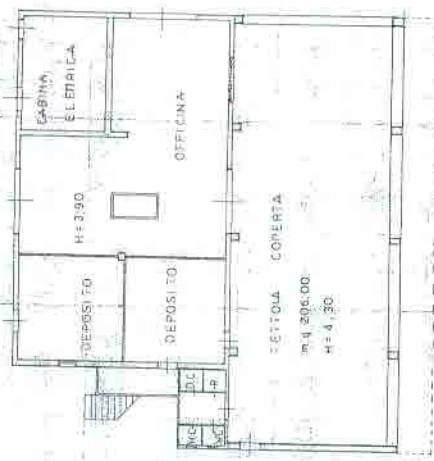
1.000 C.D.A. DRAGONARA

Edizione FORNITORE SPA CON SEDE IN SANTA CROCE DI MARLIANO (CS)

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Eriariali di FOGGIA.

1.000 C.D.A. DRAGONARA

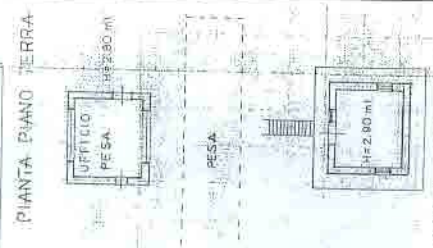
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PRIMO PIANO



C LOCALI COMANDO



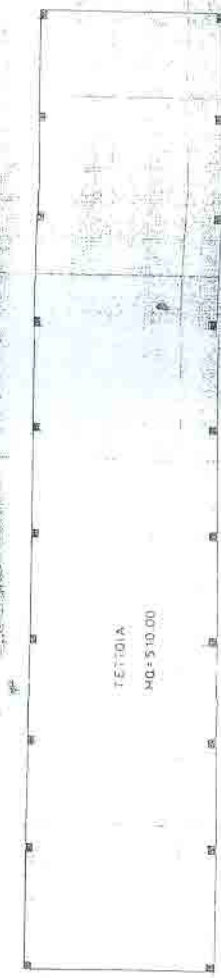
B DEPOSITI



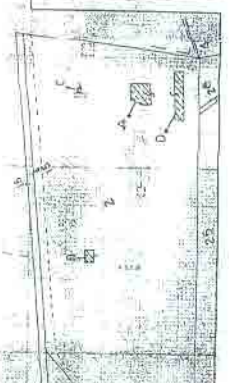
D TETTOIA



PIANTA PIANO TERRA



COROGRAFIA Scala 1:4000



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

F° 6 P.L.A. 2

PIANTA PRIMO PIANO

Carta AL. 1:50000

EDIFICIO INDUSTRIALE PER LA FRANTUMAZIONE DEGLI INERTI  
E IL PRECONFEZIONAMENTO DI CONGLOMERATI CEMENTIZI E BITUMINOSI.

ATA PROPRIETARIA: FORTORE S.P.A. CON SEDE IN S. GIUSEPPE DI MAGLIANO.

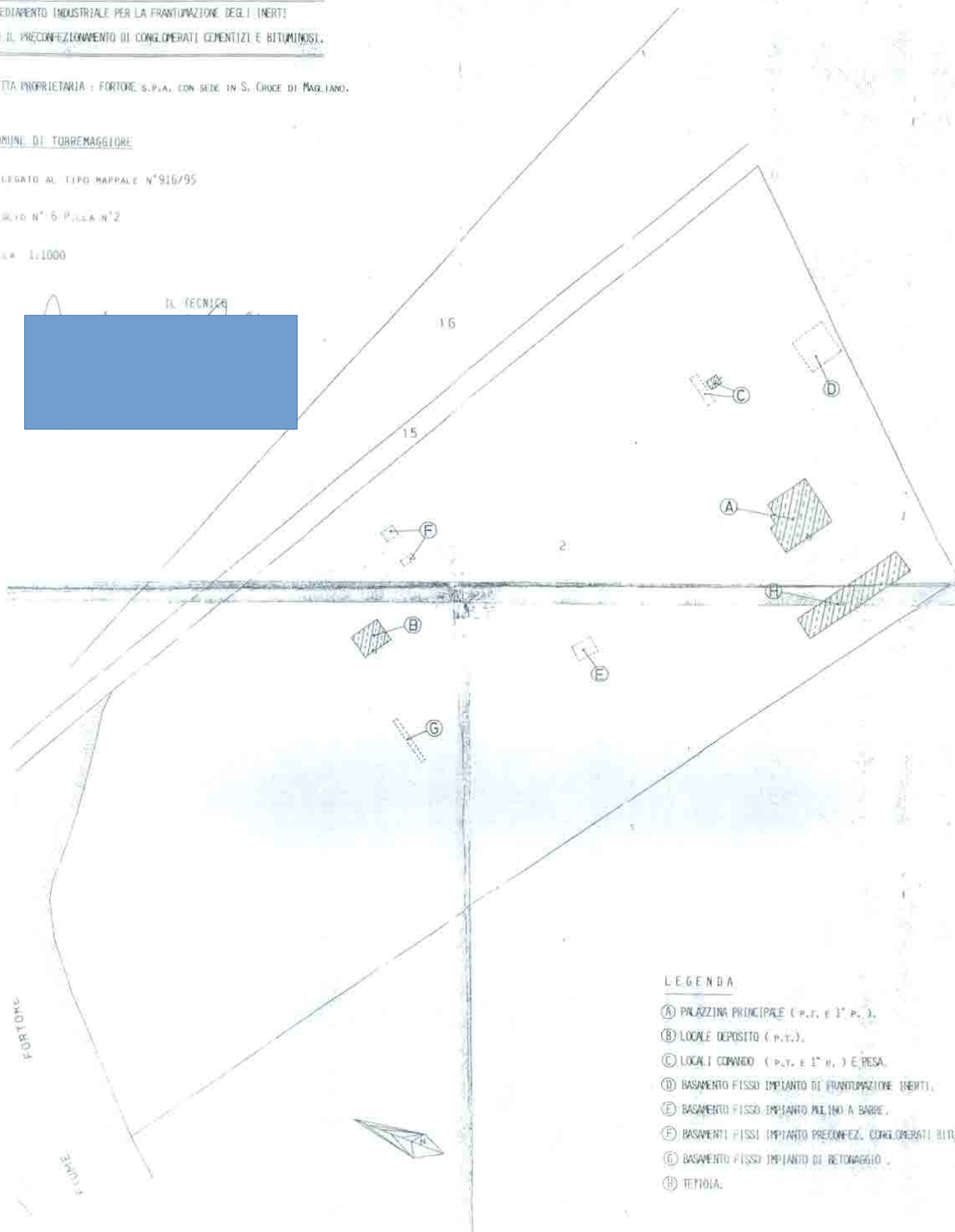
MUNICIPIO DI TORREMAGGIORE

LEGATO AL TIPO MAPPALE N° 916/95

ALTO N° 6 P.L.L.A. N° 2

SCALA 1:1000

IL TECNICO



#### LEGENDA

- (A) PALAZZINA PRINCIPALE (P.T. E 1° P.).
- (B) LOCALE DEPOSITO (P.T.).
- (C) LOCALI COPERTI (P.T. E 1° H.) E PESA.
- (D) BASAMENTO FISSO IMPIANTO DI FRANTUMAZIONE INERTI.
- (E) BASAMENTO FISSO IMPIANTO A BARRE.
- (F) BASAMENTO FISSO IMPIANTO PRECONFEZ. CONGLOMERATI BITUM.
- (G) BASAMENTO FISSO IMPIANTO DI DETONAGGIO.
- (H) TETTOIA.



COMUNE DI

TORREMAGGIORE

PROVINCIA DI

UFFICIO TECNICO — EDILIZIA PRIVATA

**SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE**

82

del Registro

Prot. 10833/87

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. [redacted]

data  
tempo

residente in

N.

Codice Fiscale

[redacted], tendente ad ottenere, in relazione al disposto del Capo IV della legge 28 febbraio 1985, n. 47, modificata con il D.L. 23 aprile 1985, n. 146, convertito, con modificazioni, nella legge 21 giugno 1985, n. 298, la **SANATORIA** di opere abusive realizzate in questo Comune;

Accertata la regolarità della documentazione prodotta ed in particolare di quella prevista dall'art. 35, 9° comma della richiamata legge n. 47/1985 e successive modificazioni;

Visto che, per la sanatoria in argomento, l'oblazione definitiva è stata determinata, con provvedimento in data [redacted], in complessive L. 4.838.970;

Visto che l'interessato ha presentato n. 2 ricevute di versamento, a titolo di oblazione, della somma di L. 4.975.000;

Vista la bolletta n. 1810 del 18/12/89 attestante il pagamento di L. 491.170 a titolo d'oneri d'urbanizzazione.

Visti i riferimenti dei dipendenti Uffici Comunali dai quali emerge la inesistenza di motivi ostativi al rilascio del provvedimento richiesto;

Vista la perizia giurata inerente le opere eseguite per lo smaltimento dei rifiuti solidi liquidi e gassosi

/

/

/

/

Visto l'art. 35, 9° comma della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune:

ACCORDA

Alla Ditta Fortore S.p.A. sopra meglio specificata

ai sensi del Capo IV della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni

IN SANATORIA

☒ LA CONCESSIONE — ☐ L'AUTORIZZAZIONE

per le seguenti opere edilizie abusive

relative al complesso industriale di frantumazione di inerti e pre-  
fessionamento conglomerati cementizi e bituminosi ubicato in C.da Dragonara, 20  
p.lla 2; opere realizzate in diffinità della L.P.E. n. 138 dell'1/10/79  
e C.E. n. 24 del 13/2/79 e consistenti in a) ampliamento in 1° piano  
della palazzina uffici ed annessa tettoia in c.a.; b) costruzione di  
fricato adibito a deposito; c) installazione impianto mulino e barre  
e di n. 3 pompe erogazione carburante; d) manutenzione straordinaria  
impianti tecnologici preesistenti e modificazione dello stato dei luoghi  
secondo gli elaborati grafici (n. 2) allegati al presente atto.

Copia del presente provvedimento, in relazione al disposto dell'art. 38, IV comma, della legge  
28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni sarà inviata all'Ufficio distrettuale  
imposte dirette di San Severo

Dalla Residenza municipale, li 20 DIC. 1989



IL SINDACO

RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo Comunale

DICHIARA

di avere notificato, in data odierna, la presente ordinanza mediante consegna di copia fatta a

nella sua qualità di

Data



Il Messo Notificatore

21784

10.12.97



AL SINDACO

del COMUNE DI

TORREMAGGIORE (FG)

OGGETTO: Progetto per la costruzione di una tettoia in C.A. per ricovero automezzi, di pertinenza dell'insediamento industriale esistente, destinato alla frantumazione di inerti e preconfezionamento di conglomerati cementizi e bituminosi;

UBICAZIONE: Agro di Torremaggiore-C.da Dragonara-  
Catasto terreni: Foglio 6-P.lla 2-

PROGETTO: Autorizzazione rilasciata dal Comune di Torremaggiore in data 20-04-90, Prot.n.4278.

-RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'-

La sottoscritta FORTORE S.p.A.,

[redacted] e

[redacted] avendo ultimato i lavori di cui al progetto in epigrafe

C H I E D E

alla S.V., ai sensi dell'Art. 4 comma 1 del D.P.R. 22-04-94 n.425, il rilascio del certificato di agibilita' dell'immobile suddetto.

Allega alla presente:

- Dichiarazione del Direttore dei Lavori;
- Certificato di collaudo;
- Dichiarazione di accatastamento tettoia.



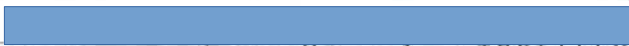
DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 4 COMMA 1 DEL  
D.P.R. 22-04-94 N.425.

OGGETTO: Progetto per la costruzione di una tettoia  
in C.A. per ricovero automezzi, di pertinenza  
dell'insediamento industriale esistente, destinato  
alla frantumazione di inerti e preconfezionamento di  
conglomerati cementizi e bituminosi;

UBICAZIONE: Agro di Torremaggiore-C.da Dragonara-

Catasto terreni: Foglio 6-P.lla 2-

PROGETTO: Autorizzazione rilasciata dal Comune di  
Torremaggiore in data 20-04-90, Prot.n.4278.

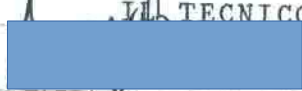
Il sottoscritto 

  
Direttore dei Lavori di cui in epigrafe,

D I C H I A R A

che i lavori di cui all'oggetto sono stati  
realizzati in conformita' del progetto approvato,  
che i muri dell'immobile sono convenientemente  
prosciugati e che tutti gli ambienti sono da  
considerarsi salubri.

S.Croce di Magliano, li 10 DIC. 1997

  
IL TECNICO D.L.

COMUNE DI TORREMAGGIORE  
UFFICIO TECNICO

PROT. 21784

IL DIRIGENTE L'UFFICIO TECNICO

VISTA la Legge 127 del 15.05.1997

VISTA la richiesta della Società FORTORE S.p.A in data 10.12.1997 -  
prot. 21784 di rilascio del certificato di agibilità della tettoia  
ubicata in agro di Torremaggiore alla contrada "Dragonara" - foglio 6  
particella 2, di cui all' autorizzazione rilasciata in data 20.04.1990-  
prot. 21784;

CERTIFICA

- che ai sensi dell'Art. 4 del D.P.R. 425/94, essendo decorsi i termini  
previsti dal suddetto articolo, l'abitabilità si intende attestata.  
Torremaggiore, li 24.02.1998

IL DIRIGENTE L'UFFICIO TECNICO



[Redacted signature area]



AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI

TORREMAGGIORE

Oggetto: Istanza di sanatoria per abusi edilizi (D.L. 551/94 - D.L. 649/94 - L. 724/94 - D.L. 25/01/95 N. 24) -

La FORTORE S.p.a.,

[redacted] - società  
iscritta nel Registro delle Imprese del Tribunale di Larino al  
N. 172 - in persona del suo Presidente e legale rappresentante,  
[redacted]

[redacted], ai fini  
della presente istanza elettivamente domiciliata presso gli  
uffici in Torremaggiore alla C.da Dragonara,

#### C H I E D E

il rilascio della concessione/autorizzazione a sanatoria relativamente alle opere eseguite su terreni di proprietà, siti in agro di Torremaggiore, e precisamente:

#### OPERE DA CONDONARE

- a) n. 1 canale di scarico delle acque reflue nel fiume Fortore, su terreno di proprietà, in parte ricadente su area sottoposta a vincolo paesaggistico.
- b) n. 1 vasca di decantazione di dette acque, su terreno di proprietà, ricadente su area sottoposta a vincolo paesaggistico.
- c) n. 1 vasca, di medie dimensioni, su area di proprietà, destinata al deposito di materiali alluvionali, non utilizzabili alla frantumazione, già quasi completamente utilizzata (per riempimento) -
- d) n. 1 canale di scarico di acque pluviali, su area di proprietà.

#### DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

1. attestazione di pagamento di £. 2.000.000= (importo per oblazione), eseguito in data 15/12/94 su c/c N. 255000 presso l'ufficio postale di [redacted]



2. fotocopia certificato Camera di Commercio di Campobasso -
3. fotocopia autorizzazione della Regione Puglia alla coltivazione di cava in agro di Torremaggiore -
4. fotocopia autorizzazione sanitaria allo scarico delle acque reflue nel fiume Fortore rilasciata dalla USL FG/1 di Torremaggiore -
5. Documentazione fotografica (n. 6 foto) relativa alle opere ed all'area interessata -
6. N. 1 originale e n. 2 copie dello stralcio planimetrico scala 1:1000/4000, con riportate le aree di proprietà e le opere da condonare -

Con riserva di integrazione, a semplice richiesta, di eventuali versamenti, se dovuti, nonché eventuale documentazione.

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'

Il sottoscritto [redacted]

[redacted] alla qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della [redacted]

[redacted] - ai sensi dell'art. 4, legge 4 gennaio 1968 n° 15,

DICHIARA

che le notizie generali e particolari relative all'opera abusiva, oggetto della suesposta istanza di concessione/autorizzazione edilizia in sanatoria, sono le seguenti: -----

LOCALIZZAZIONE E DATI CATASTALI - Le suddescritte opere ricadano tutte su terreni di proprietà della società, riportati in catasto terreni del Comune di Torremaggiore, al foglio di mappa 6, particella 1 - 2 - 16. -----

TIPOLOGIA DELL'ABUSO - E' quella prevista dal N. 7 della Tabella allegata al DL, trattandosi di opere non valutabili in termini di superficie o di volume. -----

EPOCA DELL'ABUSO - Tutte le opere sono state realizzate ed ul-



timate nel periodo dal 16/3/1985 al 31/12/92. -----  
VINCOLI - Parte del canale (lett. a) e la vasca decantazione  
delle acque reflue (lett. b), come meglio individuate nell'al-  
legato stralcio planimetrico, sono state realizzate su area  
sottoposta al vincolo paesaggistico ex L. 29/06/1939 N. 1497  
(DPR 24/07/1977 N. 616, art. 82 comma 5°, lett. c) - entro i  
mt. 150 dalla sponda del fiume). -----

Santa Croce di Magliano, li 01/03/1995.

Il Dichiarante

**COMUNE DI TORREMAGGIORE**  
PROVINCIA DI FOGGIA

Io sottoscritto Rag. [redacted] Funzionario incaricato dal Sindaco  
del Comune di Torremaggiore - ai sensi della legge 4/11/1968, n. 15

**ATTESTO**

che la sottoscrizione che precede è stata apposta in mia presenza personal-  
mente dal..... Sig. [redacted]

previa ammonizione fatta..... circa le responsabilità penali cui può  
andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci.

**1 MAR. 1995**

Torremaggiore, li .....

IL FUNZIONARIO INCARICATO DAL SINDACO



CONTI CORRENTI POSTALI  
ATTESTAZIONE

di un versamento di L. [redacted]

Lire DUE MILIONI

sul C/C N. **255000**

Intestato a:

AMMINISTRAZIONE P.T.

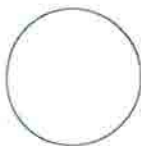
OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO

eseguito da FORTORE SPA

residente in SANTA CROCE DI MAGLIANO

Codice Fiscale 00051070704

addi .....



Bollo a data

71 SANTA CROCE

Bollo lineare dell'Ufficio accettante

L'UFFICIALE POSTALE \*\*\*200000

1402 15 DIC 94

del bollettario ch 9

data progress.



# COMUNE DI TORREMAGGIORE

PROVINCIA DI FOGGIA

UFFICIO TECNICO SERVIZIO URBANISTICA E SS.TT.

## SANATORIA OPERE EDILIZIE ABUSIVE

Concessione Edilizia n° 147

Prat. n°73 Protocollo n° 3476 del 01-mar-95

Vista la domanda del 01-mar-95 da parte della Fortore s.p.a. (Cod. Fisc. 510 80704),  
[redacted], tendente a ottenere,  
in relazione al disposto del Capo IV della Legge 28 febbraio 1985 n° 47, modificata con il D.L.  
23 Aprile 1985 n° 146, convertito, con modificazioni, nella legge 21 giugno 1985 n° 298, e  
successiva legge n° 724 del 23 Dicembre 1994 art. 39 e successive modificazioni ed integra-  
zioni, la CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA di opere abusive realizzate in questo  
Comune ed appresso indicate;

Accertata la regolarità della documentazione prodotta ed in particolare di quella previ-  
sta dall'art. 35, 3° comma della richiamata Legge n° 47/85 e successive modificazioni ed inte-  
grazioni;

Visto che per la sanatoria, in argomento, l'oblazione definitiva è stata determinata in  
complessive L. 2.000.000= e che l'interessato ha provveduto al versamento dell'oblazione an-  
zidetta;

Visto il versamento per oneri concessori di complessive L. 0= interamente versati dal  
richiedente la sanatoria;

Visto l'atto notorio da cui si evince che il richiedente non risulta indagato per il reato di  
cui all'art. 416 bis del C.P. e/o per i reati di riciclaggio di denaro;

Visti i riferimenti dei dipendenti Uffici Comunali dai quali emerge la inesistenza di mo-  
tivi ostativi al rilascio del provvedimento richiesto;

Visto l'art. 35, 9° comma della Legge 28 febbraio 1985 n° 47 e successive modifiche  
ed integrazioni;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune;

### ACCORDA

alla Ditta Fortore s.p.a., ai sensi del Capo IV della Legge 28 Febbraio 1985 n° 47 e successive  
modifiche ed integrazioni e legge n° 724 del 23 Dicembre 1994 e successive modifiche ed inte-  
grazioni, la



## CONCESSIONE IN SANATORIA

per le opere edilizie abusive sottoindicate:

**Opere non valutabili in termini di superficie e volume: realizzazione di vasche d'accumulo acque reflue e canali di scarico acque presso il complesso produttivo aziendale sito alla Contrada Dragonara.**

Copia del presente provvedimento, in relazione al disposto dell'art. 38, IV comma della Legge 28.2.1985 n° 47 sarà inviata all'Ufficio Distrettuale delle Imposte Dirette di San Severo.

Dalla Residenza Municipale il 19 MAR. 1997



Il Sindaco



*[Handwritten signature]*

Pratica n° 73



# COMUNE DI TORREMAGGIORE

PROVINCIA DI FOGGIA

SETTORE TECNICO - SERVIZIO URBANISTICA

Certificato di Destinazione Urbanistica - prot. 3404 / 2018

## IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO

Visti gli atti d'Ufficio;

Vista la legge n. 127 del 15/5/1997;

Vista la richiesta del dott. **DIGATI Antonio**, in qualità di Curatore Fallimentare della **Fortore Srl** (Tribunale di Larino), residente in Termoli con studio alla Via S. Pertini,

### CERTIFICA

ai sensi dell'art.30 del T.U. del 06.06.01 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni, che, salvo errori rinvenienti dalla trasposizione e lettura in scala su mappa catastale dei limiti delle previsioni di P.R.G., i fondi rustici riportati in catasto terreni dell'agro di Torremaggiore al:

|          |                                   |
|----------|-----------------------------------|
| Foglio 6 | Particelle 1-5-8-9-16-18-21-22-54 |
| Foglio 7 | Particelle 15-25-40-51-56-62-81   |

della superficie catastale complessiva di **Ha 40.43.35**, sono compresi nella **zona omogenea "E" del P.R.G.** vigente in questo Comune (zona agricola), ove sono consentiti edifici al servizio dell'agricoltura con  $I_f = 0,1$  mc/mq, di cui 0,03 mc/mq riservato all'abitazione rurale:

|             |                |       |       |
|-------------|----------------|-------|-------|
| > $H_{max}$ | Dei fabbricati | = mt. | 8,00  |
| > $D_{min}$ | Tra i fab.     | = mt. | 10,00 |
| > $D_{min}$ | Dai confini    | = mt. | 5,00  |

Si precisa che altre prescrizioni sono quelle indicate dalla Legge Regionale n. 20/2001.

L'utilizzazione delle aree di cui sopra sarà subordinata al rispetto di tutte le altre norme urbanistiche ed edilizie derivanti da Leggi Statali, Regionali, Piani Comunali e dal vigente Regolamento Edilizio od anche da vincoli pregiudizievoli derivanti dal P.P.T.R. approvato dalla Regione Puglia con Delibera di Giunta Regionale n° 176 del 16-02-2015 e dal Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato dalla Regione, in riferimento agli assetti idrogeologico, idraulico e geologico del territorio comunale.

Premesso che nel vigente P.P.T.R. le aree relative alle particelle catastali sopra elencate appartengono all'"Ambito *Monti Dauni*" e nella *Figura Paesaggistica "La bassa valle del Fortore"*, individuati dal vigente predetto Piano regionale, si riscontra quanto segue:

- La particella 8 di cui al Foglio 6 risulta parzialmente interessata dall'area individuata dal vigente P.P.T.R. come **"6.3.2 COMPONENTI DEI VALORI PERCETTIVI - Coni Visuali (Cono di C. Dragonara)"** definiti dall'art. 85 comma 4) delle relative N.T.A. in riferimento all'art. 143 co. 1 lett. e) del Codice dei Beni Culturali e dell'Ambiente, soggetta a indirizzi, misure di salvaguardia e/o prescrizioni di cui agli artt. 86-88 delle N.T.A. dello stesso P.P.T.R.





- Le particelle 16-54 di cui al Foglio 6 e le particelle 25-40-62-81 di cui al foglio 7, risultano parzialmente interessate dall'area individuata dal vigente P.P.T.R. Puglia come "6.1.1. COMPONENTI GEOMORFOLOGICHE - UCP - Versanti" definita dall'art. 50 delle relative N.T.A., in riferimento all'art. 143 lett. e) del Codice dei Beni Culturali e dell'Ambiente e soggetta a misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all'art. 53 delle N.T.A. dello stesso P.P.T.R.,
  - Le particelle 1-5-9-16-18-21-22-54 di cui al Foglio 6 e le particelle 15-25-40-51-56-62-81 di cui al Foglio 7, risultano parzialmente interessate dall'area individuata dal vigente P.P.T.R. Puglia come "6.2.1. COMPONENTI BOTANICO - VEGETAZIONALI - UCP / Formazioni arbustive in evoluzione naturale" definite dagli artt. 57-59 delle relative N.T.A. in riferimento all'art. 143 co.1 del Codice dei Beni Culturali e dell'Ambiente e soggetta a indirizzi di cui all'art. 60 ed a prescrizioni di cui delle N.T.A. dello stesso P.P.T.R., mentre la particella 8 del Foglio 6, lo è per intero.
  - Le particelle 5-9 di cui al Foglio 6, risultano parzialmente interessate dall'area individuata dal vigente P.P.T.R. Puglia come "6.2.1. COMPONENTI BOTANICO - VEGETAZIONALI - UCP / Prati e Pascoli Naturali" definite dagli artt. 57-59 delle relative N.T.A. in riferimento all'art. 143 co.1 del Codice dei Beni Culturali e dell'Ambiente e soggetta a indirizzi di cui all'art. 60 ed a prescrizioni di cui delle N.T.A. dello stesso P.P.T.R.
  - La particella 40 di cui al Foglio 7 e le particelle 5-9-16 di cui al Foglio 6 risultano parzialmente interessate dall'area individuata dal vigente P.P.T.R. Puglia come "6.2.2. COMPONENTI DELLE AREE PROTETTE E DEI SITI NATURALISTICI - UCP Siti di rilevanza naturalistica" definite dall'art. 68-2) delle relative N.T.A. in riferimento all'art. 143 co.1 del Codice dei Beni Culturali e dell'Ambiente e soggetta a misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all'art. 73 di cui delle N.T.A. dello stesso P.P.T.R., mentre la particella 62 del Foglio 7 e le particelle 8-54 del Foglio 6, lo sono per intero.
- A tal proposito si segnala anche che la particella 40 di cui al Foglio 7 e particelle 1-5-16-54 di cui al Foglio 6, risultano parzialmente interessate dall'area individuata dal Codice I.B.A. 126 (Important Bird Areas) - Monti della Daunia, mentre le particelle 8-9-18-21-22 di cui al Foglio 6 e le particelle 15-25-51-56-62-81 di cui al Foglio 7, lo sono per intero;
- La particella 15 di cui al Foglio 7 e le particelle 1-5-16 di cui al Foglio 6 risultano parzialmente interessate dall'area individuata dal vigente P.P.T.R. Puglia come "6.1.2. COMPONENTI IDROGEOLOGICHE - Beni Paesaggistici (BP) - Fiumi, Torrenti e Corsi d'Acqua" e/o "UCP Reticolo idrografico", definite dagli artt. 41-42 delle relative N.T.A., in riferimento all'art. 142 co. 1 lett. c) e art. 143 co. 1 lett. e) del Codice dei Beni Culturali e dell'Ambiente e soggetta a indirizzi, misure di salvaguardia e/o prescrizioni di cui agli artt. 43-46-47 delle N.T.A. dello stesso P.P.T.R., mentre le particelle 8-9-54 del Foglio 6, lo sono per intero.

Ad ogni buon fine, si evidenzia che per le particelle 18-21-22 di cui al foglio 6 e le particelle 25-40-51-56-62-81 di cui al Foglio 7, già ricadenti nella zona definita "ambito distinto : idrologia superficiale" individuata dal P.U.T.T., ma non attualmente riproposta o riportata nel



gente P.P.T.R. Puglia, se effettivamente interessate dalla fascia di rispetto di un corso d'acqua, sono fatte salve eventuali prescrizioni (distanze) previste dalle normative regionali e statali in merito agli interventi limitrofi ai corsi d'acqua, con particolare riferimento alla disciplina per le fasce di pertinenza fluviale delle N.T.A. eventualmente prevista dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) sotto indicato, in cui ricade.

Restano comunque salvi i vincoli derivanti dal Piano di assetto Idrogeologico (P.A.I.) del Bacino del fiume Volturno dell'Autorità di Bacino interregionale - Regione Molise, cosiddetta "dei fiumi Volturno, Biferno e Minori, Saccione e Fortore" (con particolare riguardo alla Pericolosità da frana - rischio idraulico) che interessa parzialmente la zona a nord-ovest del territorio del Comune di Torremaggiore comprendente l'area in cui ricadono i terreni oggetto della presente certificazione e che resta pertanto regolata dalle relative Norme Tecniche di attuazione dello stesso Piano.

Infine, si fa presente che sono fatte salve eventuali maggiorazioni dei vincoli sopra elencati, nonché l'esistenza di altri, eventualmente scaturenti da normative vigenti in materia di implementazione di impianti di produzione di energia, alimentati da fonti rinnovabili, nonché limitazioni derivanti dall'esistenza di impianti a rete come elettrodotti, metanodotti, acquedotti, quelli per telefonia, etc., non imposti da questo Comune.

Si rilascia il presente certificato in *carta legale* per gli usi consentiti dalla legge.

Inoltre, ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. 445/2000 come modificato dall'art.15 della Legge 12 novembre 2001 n. 183, *il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici esercizi.*

La Residenza Municipale, li 22-02-2018



Il Coordinatore del Settore Tecnico



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 002/2018

VALIDO FINO AL 08/03/2028



## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- ☐ Residenziale  
☒ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1

### Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio  
☒ Unità immobiliare  
☐ Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari  
di cui è composto l'edificio: 1

- ☐ Nuova costruzione  
☒ Passaggio di proprietà  
☐ Locazione  
☐ Ristrutturazione importante  
☐ Riqualificazione energetica  
☐ Altro: \_\_\_\_\_

### Dati identificativi



Regione: Puglia  
Comune: Torremaggiore  
Indirizzo: C.da Dragonara  
Piano: 1  
Interno:  
Coordinate GIS: 41°32'22"N 15°10'33"E

Zona climatica: D  
Anno di costruzione: 1987  
Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 180  
Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): -  
Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 1654  
Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): -

|                   |               |   |    |   |         |   |        |   |            |   |
|-------------------|---------------|---|----|---|---------|---|--------|---|------------|---|
| Comune catastale: | Torremaggiore |   |    |   | Sezione |   | Foglio | 6 | Particella | 2 |
| Subalterni        | da            | a | da | a | da      | a | da     | a | da         | a |
| Subalterni        |               |   |    |   |         |   |        |   |            |   |

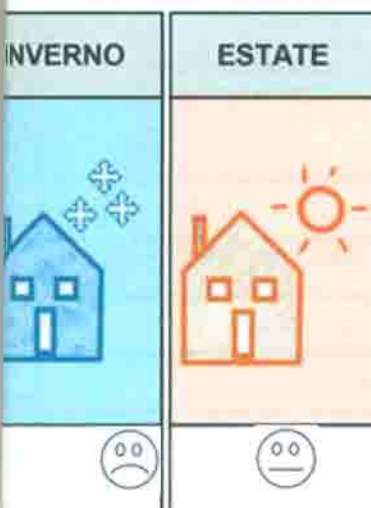
### Servizi energetici presenti

- ☒ Climatizzazione invernale ☐ Ventilazione meccanica ☒ Illuminazione  
☐ Climatizzazione estiva ☐ Prod. Acqua calda sanitaria ☐ Trasporto di persone o cose

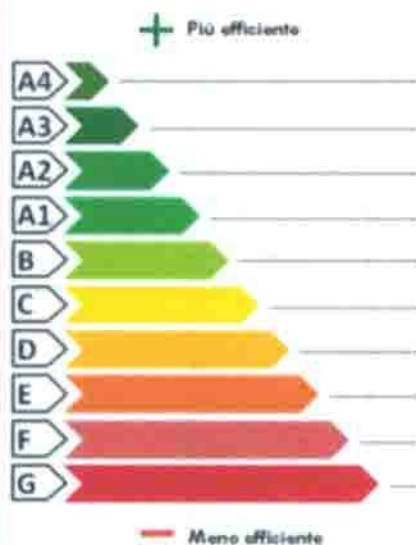
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

### Prestazione energetica del fabbricato



### Prestazione energetica globale

EDIFICIO  
A ENERGIA  
QUASI ZERO**CLASSE  
ENERGETICA  
G**

501,9

kWh/m<sup>2</sup> anno

### Riferimenti

Gli immobili simili  
avrebbero in media  
la seguente  
classificazione:

Se nuovi:

**B**  
154,8

Se esistenti:

**G**  
501,9





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO

002/2018

VALIDO FINO AL 08/03/2028



## PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

Questa sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un suo standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

| FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE | Quantità annua consumata<br>in uso standard<br>(u.m.) | Indici di prestazione energetica globali ed<br>emissioni                                                         |
|------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Energia elettrica da rete    | 323 kWh                                               | Indice della prestazione<br>energetica non rinnovabile<br>EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno<br>501,9 |
| Gas naturale                 | 446 Sm <sup>3</sup>                                   |                                                                                                                  |
| GPL                          | Sm <sup>3</sup>                                       |                                                                                                                  |
| Carbone                      | kg                                                    |                                                                                                                  |
| Gasolio e Olio combustibile  | 6720 kg                                               |                                                                                                                  |
| Biomasse solide              | kg                                                    | Indice della prestazione<br>energetica rinnovabile<br>EP <sub>gl,ren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno<br>0,8        |
| Biomasse liquide             | kg                                                    |                                                                                                                  |
| Biomasse gassose             | kg                                                    |                                                                                                                  |
| Solare fotovoltaico          | kWh                                                   |                                                                                                                  |
| Solare termico               | kWh                                                   |                                                                                                                  |
| Eolico                       |                                                       | Emissioni di CO <sub>2</sub><br>kg/m <sup>2</sup> anno<br>129,7                                                  |
| Teleriscaldamento            | kWh                                                   |                                                                                                                  |
| Teleraffrescamento           |                                                       |                                                                                                                  |
| Altro (specificare)          |                                                       |                                                                                                                  |

## RACCOMANDAZIONI

Questa sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

## RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

### INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

| TIPO DI INTERVENTO<br>RACCOMANDATO | Comporta una<br>Ristrutturazione<br>importante | Tempo di ritorno<br>dell'investimento anni | Classe Energetica raggiungibile con<br>l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno) | CLASSE ENERGETICA<br>raggiungibile se si realizzano<br>tutti gli interventi<br>raccomandati |
|------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| EN1                                | Si / No                                        |                                            |                                                                                                     | <b>D</b><br><br>91,8<br><br>kWh/m <sup>2</sup> anno                                         |
| EN2                                | Si / No                                        | 192,4                                      | D - EP <sub>gl,nren</sub> = 91,8                                                                    |                                                                                             |
| EN3                                | Si / No                                        |                                            |                                                                                                     |                                                                                             |
| EN4                                |                                                |                                            |                                                                                                     |                                                                                             |
| EN5                                |                                                |                                            |                                                                                                     |                                                                                             |
| EN6                                |                                                |                                            |                                                                                                     |                                                                                             |





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

COEFFICIENTE IDENTIFICATIVO

002/2018

VALIDO FINO AL 08/03/2028



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

|                   |       |          |                     |                   |
|-------------------|-------|----------|---------------------|-------------------|
| Energia esportata | #REF! | kWh/anno | Vettore energetico: | Radiazione solare |
|-------------------|-------|----------|---------------------|-------------------|

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

|                                           |       |                         |
|-------------------------------------------|-------|-------------------------|
| Volume riscaldato                         | 1654  | m <sup>3</sup>          |
| Superficie disperdente                    | 862   | m <sup>2</sup>          |
| Rapporto S/V                              | 0,52  |                         |
| Q <sub>h,nd</sub>                         | 294,5 | kWh/m <sup>2</sup> anno |
| Q <sub>cool</sub> /A <sub>sup utile</sub> | 0,015 | -                       |
| U <sub>tot</sub>                          | 0,54  | W/m <sup>2</sup> K      |

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

| Servizio energetico             | Tipo di impianto  | Anno di installazione | Codice catasto regionale impianti termici | Vettore energetico utilizzato | Potenza nominale kW | Efficienza media stagionale |                 | EP <sub>net</sub> | EP <sub>gross</sub> |
|---------------------------------|-------------------|-----------------------|-------------------------------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------|-------------------|---------------------|
| Riscaldamento centrale          | -                 | -                     | -                                         | Gasolio                       | -                   | 0,62                        | η <sub>H</sub>  | 0,8               | 477,3               |
|                                 | -                 | -                     | -                                         | -                             | -                   | -                           | η <sub>C</sub>  | -                 | -                   |
| Riscaldamento estivo            | -                 | -                     | -                                         | -                             | -                   | -                           | η <sub>C</sub>  | -                 | -                   |
| Prod. Acqua calda sanitaria     | Simulato          | -                     | -                                         | Gas naturale                  | -                   | 0,57                        | η <sub>W</sub>  | 0,0               | 24,6                |
| Impianti combinati              | -                 | -                     | -                                         | -                             | -                   | -                           | η <sub>HW</sub> | -                 | -                   |
| Produzione da fonti rinnovabili | 1. Fotovoltaico   | -                     | -                                         | Rad. Solare                   | -                   | -                           | η <sub>FV</sub> | 0,0               | 0,0                 |
|                                 | 2. Solare termico | -                     | -                                         | Rad. Solare                   | -                   | -                           | η <sub>ST</sub> | 0,0               | 0,0                 |
| Ventilazione meccanica          | -                 | -                     | -                                         | -                             | -                   | -                           | -               | -                 | -                   |
| Illuminazione                   | -                 | -                     | -                                         | -                             | -                   | -                           | -               | -                 | -                   |
| Trasporto di persone e cose     | -                 | -                     | -                                         | -                             | -                   | -                           | -               | -                 | -                   |



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

002/2018

VALIDO FINO AL 08/03/2028



## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

## SOGGETTO CERTIFICATORE

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                            |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico | <input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/> Organismo/Società |
| Nome e Cognome / Denominazione                   | Gabriele CATERINA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                            |
| Indirizzo                                        | P.zza Marconi, 10 86032 Montecellone CB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                            |
| E-mail                                           | caterinag@tin.it                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                            |
| Telefono                                         | 335 8431012                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                            |
| Professione                                      | Architetto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                            |
| Iscrizione                                       | Architetti P.P.C di Campobasso al n.235                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                            |
| Dichiarazione di indipendenza                    | Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n.75, al fine di poter svolgere con indipendenza e imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n.75. |                                            |
| Informazioni aggiuntive                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                            |

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE? ☒ Sì ☐ No

## SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale? ☒ Sì ☐ No

Per la redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato? ☒ Sì ☐ No

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data emissione

08/04/2018

Firma e timbro del tecnico o firma digitale





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

002/2018

VALIDO FINO AL 08/03/2028



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione **"raccomandazioni"** (pag.2).

### PRIMA PAGINA

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EP<sub>gl,nren</sub>):** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



QUALITA' ALTA



QUALITA' MEDIA



QUALITA' BASSA

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Confronti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

### SECONDA PAGINA

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

| Codice | TIPO DI INTERVENTO                 |
|--------|------------------------------------|
| REN 1  | FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO       |
| REN 2  | FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE |
| REN 3  | IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO |
| REN 4  | IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE  |
| REN 5  | ALTRI IMPIANTI                     |
| REN 6  | FONTI RINNOVABILI                  |

### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.





**ELABORATI**

Planimetria catastale  
cartografia aereofotogrammetrica

**IL TECNICO**

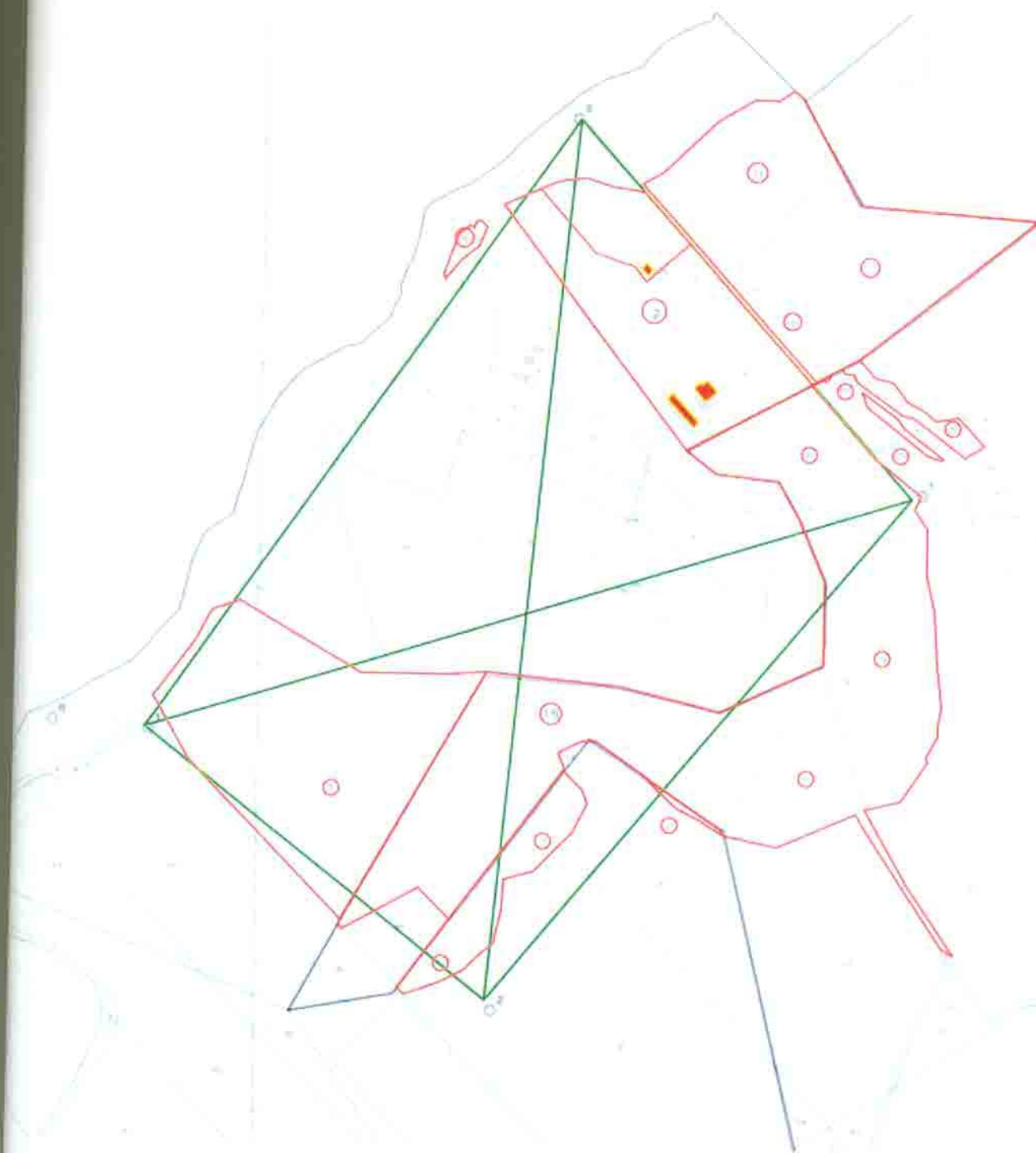
**arch Gabriele Caterina**

RAPPORTO : 1:

DATA : aprile 2018

AGGIORNATO:





M U N E D I T O R R E M A G G I O R E  
D V I N C I A D I F O G G I A

STIMA

COMMITTENTE

don. Antonio Digati

ELABORA

Planimetria c  
cartografia a





# FORMAZIONI DI CALCOLO

Data e ora di calcolo: 13/04/2018 17.22.10.

\*\*\*\*\* PREPARAZIONE DELLE LETTURE \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* ORIENTAMENTI SU PUNTI NOTI \*\*\*\*\*

si pone posta l'origine del riferimento locale

alla prima stazione con orientamento sul primo lato

\*\*\*\*\* CALCOLO APPROSSIMATO \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* ROTOTRASLAZIONI \*\*\*\*\*

si rievolve traslato su PF01/0070/L273 e orientato su PF01/0060/L273

stazione 0.7477 Traslazione x=4365.8464 y=7800.4956

si rievolve riferenziabile in quota su PF06/0060/L273 z=81.7200

traslazione in quota=75.4430

\*\*\*\*\* CONTROLLO ERRORI NELLE LETTURE \*\*\*\*\*

controllo letture della stazione 100

nessun errore segnalato

\*\*\*\*\* ORIENTAMENTI SU PUNTI NOTI \*\*\*\*\*

compensazione intrinseca e rototraslazione senza variazione di scala

numero coordinate : 15

numero osservazioni: 12

numero vincoli : 4

incremento minimo raggiunto dopo 1 iterazioni

scarto quadratico medio a posteriori:0.00000

\*\*\*\*\* ROTOTRASLAZIONI \*\*\*\*\*

incremento minimo raggiunto dopo 2 iterazioni

rototraslazione planimetrica:

traslazione Tx=3.6792 Ty=-1.9573 Rotazione=0.0341

scala=1.00000000 Scarto quadratico medio=0.5722

traslazione in quota=0.55002 Scala Z=1.00000

Residui sulle osservazioni di angoli orizzontali

| alla Stazione | al punto       | Misurato | Orientato | +/-SD  | Residuo | Calcolato |
|---------------|----------------|----------|-----------|--------|---------|-----------|
| 100           | PF06/0060/L273 | 370.0736 | 369.2918  | 0.0003 | 0.0000  | 369.2918  |
| 100           | PF01/0070/L273 | 135.9789 | 135.1971  | 0.0003 | -0.0000 | 135.1971  |
| 100           | PF01/0060/L273 | 263.6438 | 262.8620  | 0.0003 | -0.0000 | 262.8620  |
| 100           | PF02/0060/L273 | 221.4815 | 220.6997  | 0.0003 | 0.0000  | 220.6997  |

Residui sulle osservazioni di distanza

| alla Stazione | al punto       | Misurata | Modificata | +/-SD  | Residuo | Calcolata |
|---------------|----------------|----------|------------|--------|---------|-----------|
| 100           | PF06/0060/L273 | 377.5560 | 377.5560   | 0.0028 | 0.0000  | 377.5560  |
| 100           | PF01/0070/L273 | 320.0210 | 320.0210   | 0.0026 | -0.0000 | 320.0210  |
| 100           | PF01/0060/L273 | 887.9105 | 887.9105   | 0.0038 | 0.0000  | 887.9105  |
| 100           | PF02/0060/L273 | 893.3876 | 893.3876   | 0.0038 | -0.0000 | 893.3876  |

Residui sulle osservazioni di angoli verticali

| alla Stazione | al punto       | Misurato | Modificato | +/-SD  | Residuo | Calcolato |
|---------------|----------------|----------|------------|--------|---------|-----------|
| 100           | PF06/0060/L273 | 98.8517  | 98.8517    | 0.0003 | 0.0000  | 98.8517   |
| 100           | PF01/0070/L273 | 98.3614  | 98.3614    | 0.0003 | 0.0000  | 98.3614   |
| 100           | PF01/0060/L273 | 99.8769  | 99.8769    | 0.0003 | 0.0000  | 99.8769   |
| 100           | PF02/0060/L273 | 99.3594  | 99.3594    | 0.0003 | 0.0000  | 99.3594   |

Distanze fra punti noti

| Distanza                        | piana Mis. | Sqm    | Nota      | Diff.   | Diff.  | Quota Mis. | Sqm    | Nota   | Diff. |
|---------------------------------|------------|--------|-----------|---------|--------|------------|--------|--------|-------|
| PF06/0060/L273 - PF01/0070/L273 | 672.7270   | 0.0000 | 673.9904  | 1.2634  |        |            |        |        |       |
| PF06/0060/L273 - PF01/0060/L273 | 999.2377   | 0.0000 | 999.2146  | -0.0231 |        |            |        |        |       |
| PF06/0060/L273 - PF02/0060/L273 | 1186.0936  | 0.0000 | 1186.5854 | 0.4917  | 2.1800 | 0.0000     | 3.2800 | 1.1000 |       |
| PF01/0070/L273 - PF01/0060/L273 | 1062.9713  | 0.0000 | 1062.7791 | -0.1922 |        |            |        |        |       |
| PF01/0070/L273 - PF02/0060/L273 | 878.2732   | 0.0000 | 877.9996  | -0.2736 |        |            |        |        |       |
| PF01/0060/L273 - PF02/0060/L273 | 579.1482   | 0.0000 | 579.0241  | -0.1241 |        |            |        |        |       |

\*\*\*\*\* DIFFERENZA FRA PUNTI CALCOLATI E NOTI \*\*\*\*\*

| Punto          | dx      | dy      | dz      |
|----------------|---------|---------|---------|
| PF06/0060/L273 | 0.4986  | -0.5403 | 0.5500  |
| PF01/0070/L273 | -0.2062 | 0.5238  |         |
| PF01/0060/L273 | -0.2177 | -0.0765 |         |
| PF02/0060/L273 | 0.0000  | -0.0000 | -0.5500 |

