



TRIBUNALE DI FOGGIA

SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

Debitore: [REDACTED]

R.G. n. 7/2025

Giudice Delegato: **Dott.ssa Caterina Lazzara**

Liquidatrice: **Dott.ssa Alessandra Salerno**

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Indice:

1. [Premessa](#)
2. [Elenco dei beni oggetto di stima](#)
3. [Attività peritali](#)
4. [Procedure di stima:](#)
 - 4.1. [descrizione dei beni](#)
 - 4.2. [stato di possesso degli immobili](#)
 - 4.3. [esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli](#)
 - 4.4. [stima dei beni](#)
5. [Lotti](#)
6. [Allegati](#)

1. Premessa

In data 24/06/2025 la dott.ssa Alessandra Salerno, nella qualità di liquidatore della Liquidazione controllata C.C.I.I. n. 7/2025, chiedeva che venisse nominata la scrivente, Ing. Rosa Nardacchione, libero professionista con studio in Lucera, p.za G. Di Vagno, 19, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 2921 (*sezione A - settori: a) civile e ambientale; b) industriale; c) dell'informazione*) e all'Albo dei Consulenti e Periti del Tribunale di Foggia, per procedere alla nomina di uno stimatore, indicato nella persona dell'ing. Rosa Nardacchione per la stima dei beni elencati nel programma di liquidazione ex art. 272 CCII intestati alla sig.ra [REDACTED].

In data 07/07/2025 si autorizzava la nomina.

In data 21/07/2025 il perito riceveva la comunicazione dell'autorizzazione alla nomina.

In data 23/07/2025 il tecnico avviava la richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico dei Comuni in cui sono situati gli immobili da valutare (Foggia, San Bartolomeo in Galdo, San Severo, Vieste) e, contestualmente, alla richiesta di informazioni sull'esistenza di eventuali contratti di locazione, uso gratuito o simili in essere e registrati c/o Agenzia Delle Entrate della Provincia di Foggia e della Provincia di Benevento.

In data 06/10/2025 si effettuava il sopralluogo in agro di San Severo (FG), per visionare il terreno identificato al Foglio 149 – Particella 1, Seminativo – Classe 2 – 31 are 27 ca.

In data 12/10/2025 il Geom. [REDACTED], amministratore del residence "I Delfini", in cui ricade il fabbricato sito in Vieste (FG) Località Porto Piatto Interno 29 – Piano Terra, Foglio 60 – Particella 165 – Sub 22 – Cat. A/3, si rendeva disponibile per permettere l'accesso ai luoghi.

In data 19/10/2025 si effettuava il sopralluogo in agro di San Bartolomeo in Galdo (BN), per visionare il terreno identificato al Foglio 45 – Particella 290, Incolto – Classe U – 2 are 60 ca.

In data 24/10/2025, ottenuta la disponibilità della proprietaria, si effettuava il sopralluogo nel comune di Foggia (FG), per visionare i seguenti immobili:

- Fabbricato sito alla Via Gorizia n. 20 int. 5 – Piano 2, Foglio 96 – Particella 8583 – Sub 11 – Cat. A/2;
- Fabbricato sito alla Via Gorizia n. 20, int. 7 – Piano S1, Foglio 96 – Particella 8583 – Sub 22 – Cat. C/6;
- Fabbricato sito alla Via Piave n. 7 – Piano S1, Foglio 96 – Particella 8798 – Sub 48 – Cat. C/6.

2. Elenco dei beni oggetto di stima *(allegato 1)*

Catasto dei Fabbricati di FOGGIA

➤ Fabbricato sito in Foggia alla Via Gorizia n. 20 int. 5 – Piano 2, Foglio 96 – Particella 8583 – Sub 11 – Cat. A/2, Valore Catastale € 1.322,13 – proprietà 1/3 – Gravame: ipoteca di 1^ grado a favore di Intesa San Paolo S.p.A.;

➤ Fabbricato sito in Foggia alla Via Gorizia n. 20, int. 7 – Piano S1, Foglio 96 – Particella 8583 – Sub 22 – Cat. C/6, Valore Catastale € 247,28 – proprietà 1/3;

➤ Fabbricato sito in Foggia alla Via Piave n. 7 – Piano S1, Foglio 96 – Particella 8798 – Sub 48 – Cat. C/6, Valore Catastale € 136,65 – proprietà 1/3 – Gravame: ipoteca di 1^ grado a favore di Intesa San Paolo S.p.A.;

➤ Fabbricato sito in Vieste (FG) Località Porto Piatto Interno 29 – Piano Terra, Foglio 60 – Particella 165 – Sub 22 – Cat. A/3, Valore Catastale 348,61, in multiproprietà per 1631/100.000.

Catasto dei Terreni di FOGGIA

Terreno nell'agro di San Severo (FG) – Foglio 149 – Particella 1, Seminativo – Classe 2 – 31 are 27 ca, Reddito dominicale € 17,76 – Reddito agrario € 9,69 – proprietà ½;

Catasto dei Terreni di BENEVENTO

Terreno nell'agro di San Bartolomeo in Galdo (BN) – Foglio 45 – Particella 290, Incolto – Classe U – 2 are 60 ca, Reddito dominicale € 0,09 – Reddito agrario € 0,03 – proprietà 1/6.

3. Attività peritali

L'attività peritale posta in essere per l'espletamento dell'incarico è stata articolata come segue:

Disamina degli atti del procedimento, ricerche catastali, cartografiche, consultazione di mappe, indagini di mercato, ed esame dei Certificati di Destinazione Urbanistica prodotti dagli uffici Tecnici dei Comuni di appartenenza.

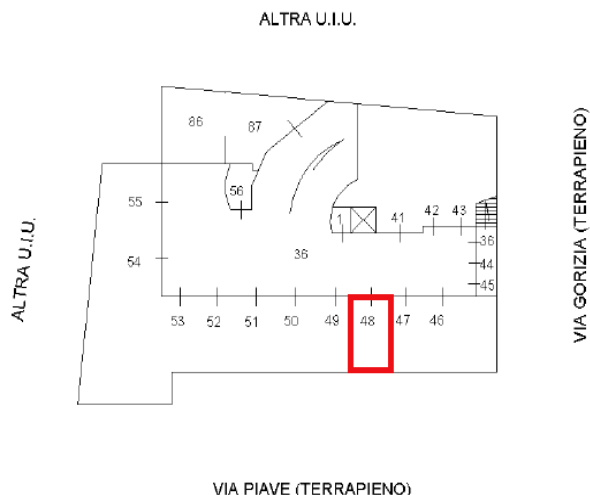
Ricerca presso, gli uffici dell'Agenzia delle entrate, di eventuali contratti d'uso o locazione in essere o passati.

Sopralluogo in loco per la verifica oggettiva dello stato e della localizzazione degli immobili.

Sud altra proprietà.

Foglio 96 – Particella 8798 – Sub 48 – Cat. C/6, Valore Catastale € 136,65 – proprietà 1/3

Localizzazione dei beni oggetto di perizia (stralcio dell'elaborato planimetrico): (allegato 2)

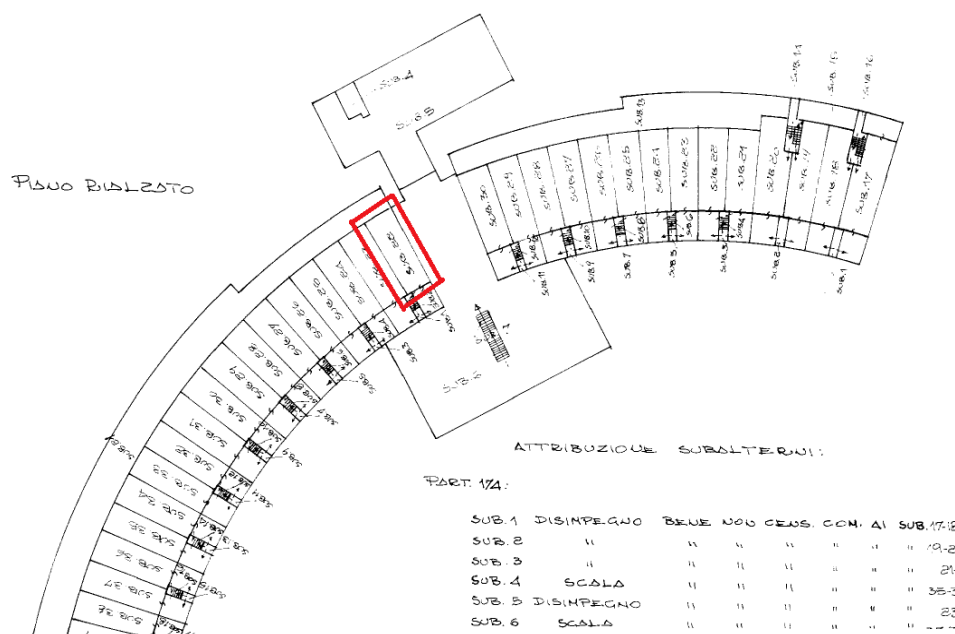


- Fabbricato sito in Vieste (FG) (coordinate 41.790160, 16.187745) Località Porto Piatto Interno 29 – Piano Terra,

A Nord confina con strada di servizio per l'accesso alle aree adibite a parcheggio, a Est confina con stradina di distribuzione alle aree comuni principali (reception, piscina, ristorante ...) e a Ovest con altra unità abitativa e a sud con viale d'accesso alle abitazioni.

Foglio 60 – Particella 165 – Sub 22 – Cat. A/3, Valore Catastale 348,61, in multiproprietà per 1631/100.000.

Localizzazione del bene (stralcio del mappale): (allegato 2)



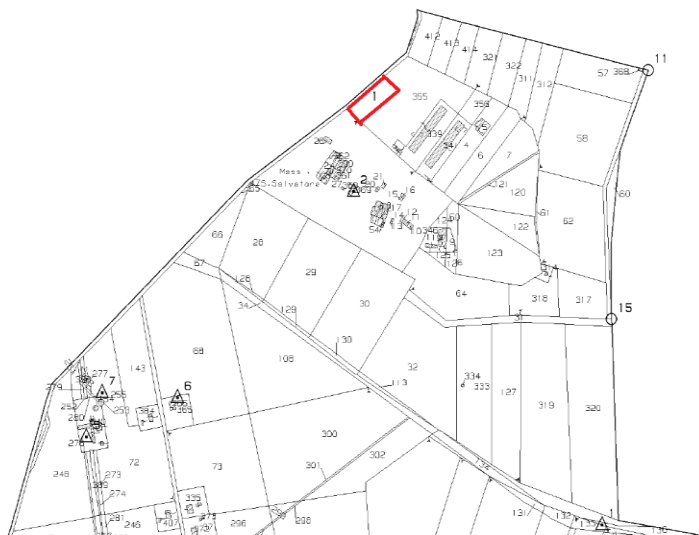
➤ Terreno nell'agro di San Severo (FG) (coordinate 41.631404, 15.331907)

A Nord e Ovest confina con altre proprietà ad uso seminativo, a Sud confina con altra proprietà destinata a vigneto, a Est con strada comunale, detta via San Rocco, da cui ha accesso diretto.

Foglio 149 – Particella 1, Seminativo – Classe 2 – 31 are 27 ca, Reddito dominicale € 17,76 –
Reddito agrario € 9,69 – proprietà ½;

Localizzazione del bene (stralcio del mappale):

(allegato 2)



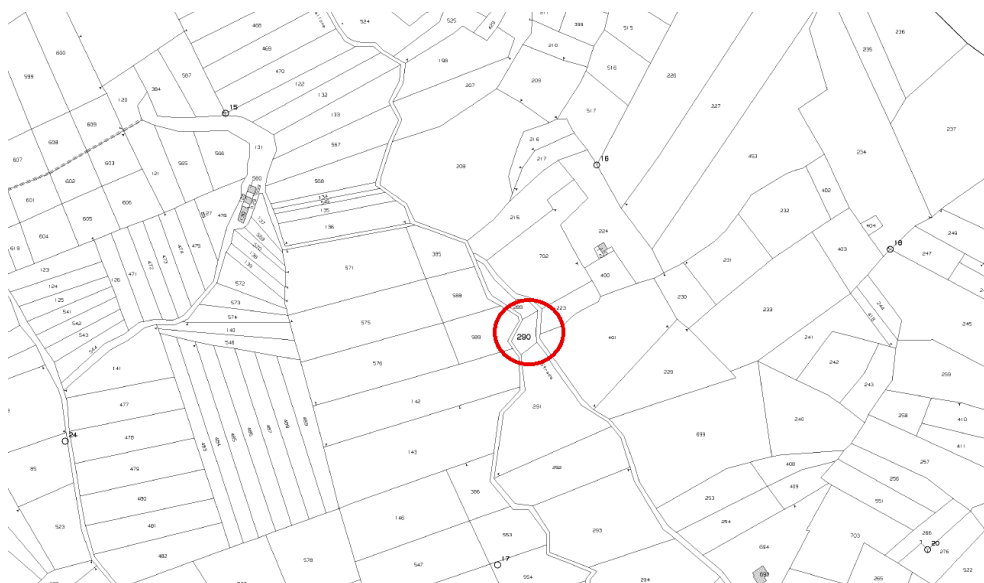
➤ Terreno nell'agro di San Bartolomeo in Galdo (BN) (coordinate 41°25'12.4"N 14°59'57.4"E)

Il bene confina quasi su tutti i lati con terreni coltivati, in alcuni punti con altri terreni incolti, o boschivi. Non ha accesso diretto dalla strada.

Foglio 45 – Particella 290, Incolto – Classe U – 2 are 60 ca, Reddito dominicale € 0,09 –
Reddito agrario € 0,03 – proprietà 1/6.

Localizzazione del bene (stralcio del mappale):

(allegato 2)



FOGGIA

Descrizione generale dell'immobile

L'edificio è ubicato in zona centrale del Comune di Foggia, a circa 50 metri da Piazza San Francesco, circa 300 metri da Piazza Umberto Giordano (→ area caratterizzata da un'elevata presenza di uffici pubblici e privati, attività commerciali, servizi universitari e spazi verdi, come la Villa Comunale, aree di passeggio e convivialità), oltre a risultare prossima a Viale Manfredi, importante arteria cittadina e snodo principale del sistema dei trasporti urbani ed extraurbani.

L'edificio si sviluppa su otto livelli complessivi, di cui uno interrato destinato a box auto e locali di servizio, e sette piani fuori terra destinati prevalentemente a uso residenziale.



Stato di conservazione

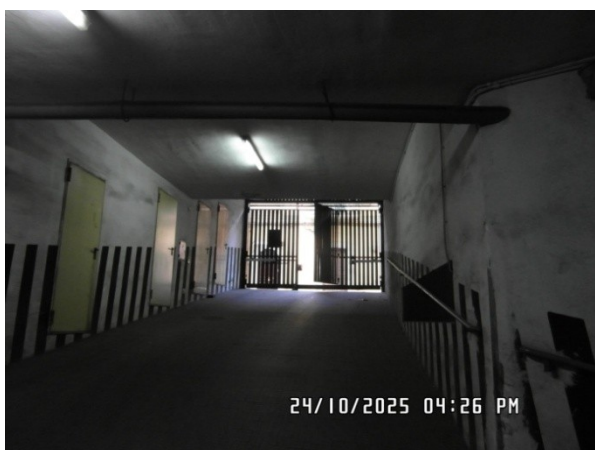
Alla data del sopralluogo, l'edificio si presenta in discreto stato di conservazione, con finiture coerenti con l'epoca di costruzione, ma ben tenuto e mantenuto. È stato realizzato a seguito di regolare concessione edilizia n.103 rilasciata in data 23/11/1984 e variante presentata dall'ing. Tomaiuolo approvata in data 26/06/1985. Non risultano, al momento del sopralluogo, evidenze di modifiche sostanziali o interventi che abbiano alterato la configurazione originaria del fabbricato e degli interni oggetto di stima.

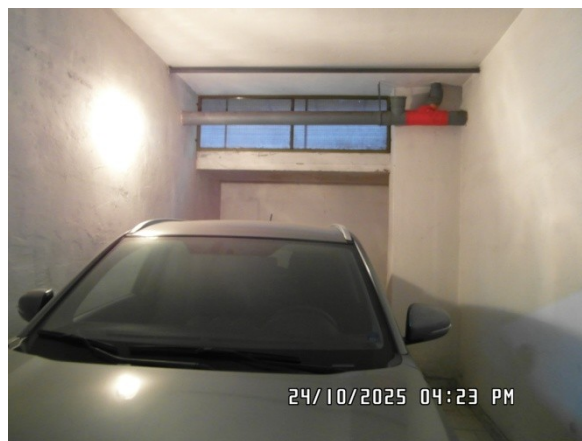
Piano interrato

Il piano interrato ospita autorimesse private e locali accessori, serviti da due distinti accessi carrabili, entrambi dotati di cancello elettrico e ampia rampa di manovra con ingresso da Via Gorizia.

- **Foglio 96 – Particella 8798 – Sub 48:** dotato di cancello con apertura carrabile e pedonale dall'esterno. Tale unità non risulta collegata internamente con il corpo scala dell'edificio. Il box, di dimensioni contenute ma idonee al ricovero di un'autovettura, ospita attualmente il veicolo oggetto di stima. Il vano risulta agevolmente accessibile dalla corsia di manovra. Lo stato attuale si presenta in condizioni discrete di conservazione. E' presente un lavandino nella parte retrostante del box.

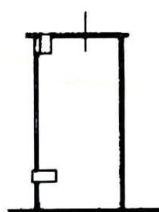
I cancelli esterni e la serranda del box hanno apertura elettrica.





DITTA

DITTA



DITTA

Box n.7
Piano Cantinato (S1)
H= m.3.15
Sup. mq.18.45

Comune di Foggia

DITTA

Intio 48 >

- **Particella 8583–Sub 22:** presenta un collegamento diretto con gli appartamenti del civico n. 20 di Via Gorizia, mediante il medesimo impianto ascensore a servizio dei piani superiori. La fermata al livello box è tuttavia accessibile esclusivamente tramite chiave in dotazione ai soli proprietari.

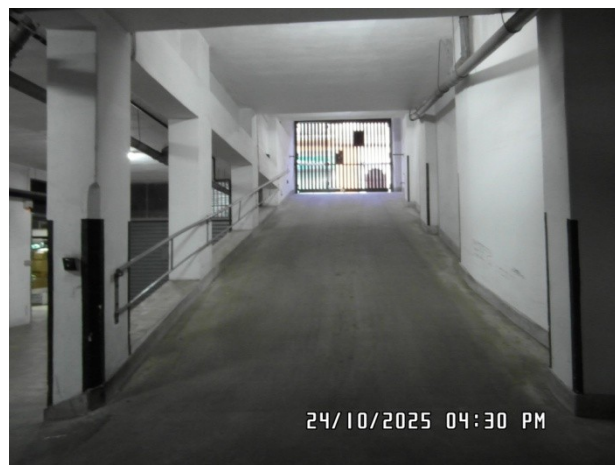
Il box si presenta in buono stato di conservazione, di dimensioni ampie e con accesso comodo.

Attualmente è adibito a deposito e presenta un impianto di allarme sonoro. Si rileva una lieve difformità rispetto alla planimetria catastale depositata, in quanto nella realtà sono presenti pilastri sporgenti sulla parete sud-ovest, mentre nella planimetria risultano allineati a filo muro. Il tutto è facilmente sanabile presentando un DOFA un docfa con variazione planimetrica.

I cancelli esterni e la serranda del box hanno apertura elettrica.



accesso esterno da via Gorizia



rampa d'accesso esterno da via Gorizia



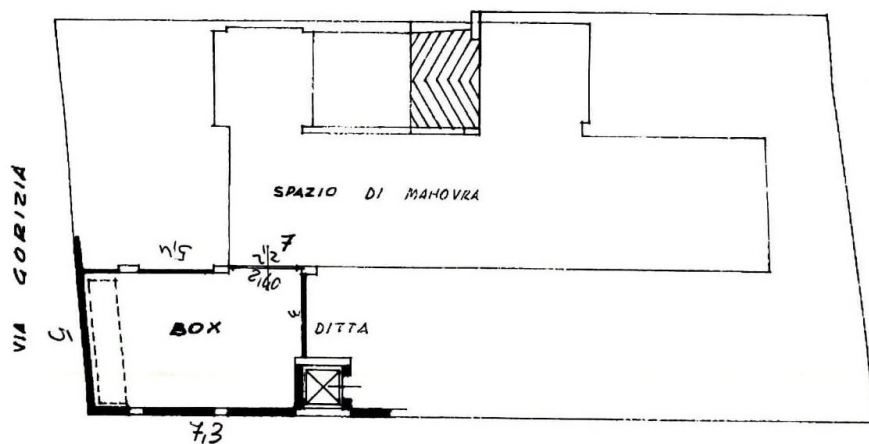
accesso pedonale da vano ascensore



corsia box



PRIMO PIANO SOTTOSTRADA h. m. 350 int. 7 mq. 30



ella 8583 Subalterno 22 >

Piano secondo

Particella 8583 – Sub 11: L'appartamento è ubicato al secondo piano (terzo fuori terra) di un edificio condominiale e occupa interamente il piano. L'unità si presenta in ottimo stato di manutenzione, con finiture di pregio quali porte interne, rivestimenti e arredi realizzati su misura, che conferiscono all'immobile un elevato livello qualitativo e formale.

L'accesso principale avviene tramite ascensore condominiale sito al piano terra, raggiungibile dall'ingresso senza barriere architettoniche, dislivelli o ostacoli di alcun genere.

Non è stato possibile eseguire un rilievo metrico puntuale della distribuzione interna, in quanto gran parte dell'arredo su misura ingloba elementi strutturali e non (pareti, pilastri) e funge al contempo da divisorio funzionale tra gli ambienti, rendendo non immediatamente percepibili i limiti murari effettivi. L'unità è direttamente collegata al box auto, censito sulla medesima particella catastale al subalterno 22, tramite ascensore dotato di chiave dedicata per lo sblocco del piano interrato.

Distribuzione e caratteristiche interne

L'appartamento si distingue per le ampie dimensioni e la doppia esposizione: su via Gorizia, mediante due ampi balconi, e verso l'interno, dove è presente una veranda vetrata di generose dimensioni con ulteriore balcone.

L'accesso avviene da un disimpegno d'ingresso che immette, sul lato sinistro, nel soggiorno, disposto lungo il fronte principale (via Gorizia) e dotato di apertura su balcone indipendente. L'ambiente, di notevole ampiezza, è articolato in più zone funzionali, definite dalla presenza di pilastri portanti opportunamente integrati negli arredi di design, i quali ne attenuano l'impatto visivo trasformandoli in elementi decorativi coerenti con l'impostazione architettonica generale e rendendo, di fatto, irriconoscibili pilastri e tramezzi effettivi.

Superato l'ingresso, un disimpegno distributivo conduce a una zona pranzo secondaria collegata direttamente alla cucina, affacciata sulla veranda vetrata che amplifica lo spazio interno. Anche in questa parte i pilastri strutturali risultano completamente inglobati negli arredi fissi, divenendo elementi compositivi non individuabili a occhio nudo ma solo dalle planimetrie catastali.

Dal medesimo disimpegno si accede, tramite porta vetrata di design con apertura a bilico, alla zona notte. Qui si trovano, sulla destra, il bagno padronale e la camera matrimoniale, entrambi con affaccio sulla veranda; frontalmente è posto il bagno di servizio, mentre sulla sinistra si sviluppano le altre due camere da letto con affaccio su via Gorizia e accesso al balcone comune.

Bagni e finiture

L'immobile dispone di due bagni completi (dotati di lavabo, wc, bidet e vasca o doccia).

- Il bagno padronale, con affaccio sulla veranda, presenta finiture di elevato pregio e ampia vasca idromassaggio.
- Il bagno di servizio, privo di affacci esterni, è rifinito con materiali di livello commerciale, ma comunque in buono stato d'uso.

Entrambi i locali igienici presentano lievi dislivelli interni per l'accesso alle apparecchiature sanitarie.

Camere da letto

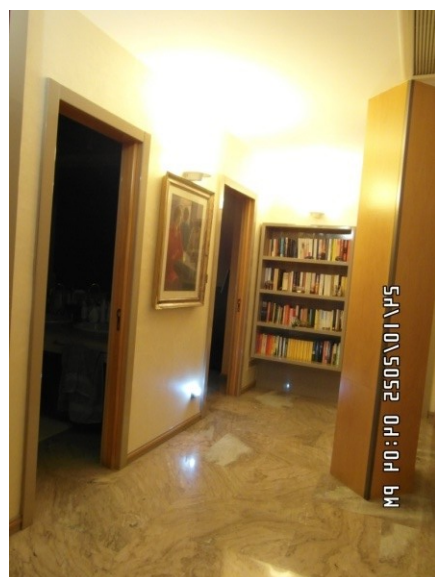
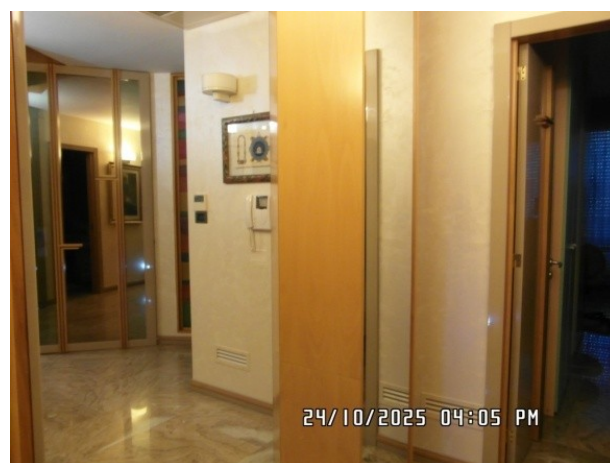
Sono presenti tre camere da letto:

- la camera principale, affacciata sulla veranda interna,
- due camere secondarie, prospicienti via Gorizia e servite da ampio balcone comune.

Le camere con affaccio interno, nonché il bagno di servizio e il disimpegno della zona notte, hanno geometrie regolari (prevalentemente rettangolari o quadrate), mentre quelle su via Gorizia presentano morfologie irregolari dovute alla conformazione strutturale del fabbricato e scelte architettoniche. Tali irregolarità risultano tuttavia abilmente compensate dall'arredo su misura, che integra le rientranze e le riseghe rendendo gli ambienti equilibrati e funzionalmente armonici.











VIESTE

Fabbricato sito in Vieste (FG) Località Porto Piatto Interno 29 – Piano Terra, Foglio 60 – Particella 165 – Sub 22 – Cat. A/3, Valore Catastale 348,61, in multiproprietà.

La struttura è stata costruita a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n. 24 del del 1982. Il 14/02/1986 veniva rilasciata una Concessione Edilizia in Sanatoria per difformità rispetto alla concessione.

In data 23/07/1986 il Sindaco autorizzava l'abitabilità e agibilità del fabbricato.

Secondo lo strumento urbanistico in vigore (PRG approvato con delibera di C.C. n.51 del 16/05/2000) la destinazione d'uso urbanistica del terreno su cui è ubicato l'immobile è zona "TL" Turistico

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento in regime di multiproprietà, sito nel Comune di Vieste (FG), in Località Porto Piatto, all'interno di un complesso turistico-ricettivo dotato di strutture comuni quali reception, aree residenziali, piscine, ristorante alcune aree di uso esclusivo del residence I Delfini, come il parcheggio scoperto che si trova davanti alla reception con 70 posti auto a fronte dei 100 appartamenti presenti.

L'immobile è ubicato al piano rialzato ed è il primo appartamento sulla destra percorrendo il viale principale di collegamento dalla reception alle unità abitative.

L'accesso avviene mediante un breve tratto pedonale e tre gradini che conducono ad una veranda scoperta. Su detta veranda si trovano, frontalmente, la rampa di scale che conduce all'appartamento del piano superiore, mentre sul lato destro è presente la veranda dell'interno n. 29, la quale costituisce l'accesso principale all'abitazione e ad un piccolo vano ripostiglio di pertinenza.

L'ingresso all'unità avviene tramite porta finestra a due ante vetrate con imposte tipo persiana in alluminio verniciato verde (profilati in anticorodal), che immette nella zona giorno. In tale ambiente, sul lato sinistro, è collocato l'angolo cottura, attualmente dotato di cucina a gas e di caldaia a gas metano per la produzione di acqua calda sanitaria. Secondo quanto riferito dal geom. [REDACTED], amministratore della struttura, è previsto il passaggio a impianto elettrico in sostituzione dell'alimentazione a gas metano.

Dalla zona giorno si accede, tramite disimpegno con armadio a muro, al bagno (sulla sinistra) e alla camera da letto (sulla destra).

La camera da letto è dotata di finestra a doppia anta; sul lato destro dell'ingresso è presente una nicchia con armadio incassato.

Il bagno è completo di lavabo, vaso, bidet e doccia, con finestra per aerazione ed illuminazione diretta.

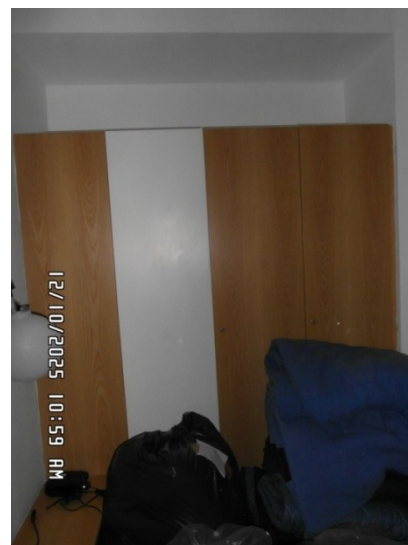
L'unità non risulta dotata di impianto di climatizzazione né di zanzariere.

Gli impianti presenti risultano di tipo ordinario e funzionali all'uso turistico-ricettivo del bene. La situazione catastale risulta conforme allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo. Non è stato possibile effettuare un rilievo metrico dettagliato in quanto i locali risultavano ingombrati da materiali (piumoni e corredi appartenenti alla struttura ricettiva), che hanno limitato la libera ispezionabilità degli ambienti.









SAN SEVERO

Terreno nell'agro di San Severo (FG) – Foglio 149 – Particella 1, Seminativo – Classe 2 – 31 are 27 ca, Reddito dominicale € 17,76 – Reddito agrario € 9,69

Il bene oggetto di valutazione è un terreno agricolo sito in agro di San Severo, con accesso diretto da strada comunale Via San Rocco (parallela alla S.P. 109).

L'accesso è agevole, poiché la strada risulta recentemente asfaltata e consente il transito di mezzi agricoli e veicoli ordinari.

Il terreno affaccia direttamente sulla sede stradale, condizione che ne favorisce la fruibilità e l'eventuale accesso ai mezzi meccanici per le lavorazioni culturali.

Il fondo presenta destinazione colturale prevalente a seminativo, con morfologia pianeggiante e buona giacitura agraria, caratteristiche che ne consentono un utilizzo agricolo efficiente e meccanizzabile. La conformazione planimetrica è regolare, priva di ostacoli naturali significativi.

Alla data del sopralluogo, il terreno si presentava in ottimo stato di manutenzione agronomica, privo di erbe infestanti, sterpaglie o residui vegetali, evidenziando una costante attività di cura e pulizia da parte di soggetto conduttore o proprietario.

Non sono state rilevate tracce di discariche, materiali estranei o usi impropri del suolo.

Secondo le informazioni desumibili dagli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Severo (Piano Urbanistico Generale), l'area in oggetto ricade in zona Ea – Zona Agricola del Triolo, di alto valore agronomico, destinata alla tutela e valorizzazione delle attività agricole e alla limitazione dell'edificazione residenziale e produttiva non agricola.

Le principali prescrizioni urbanistiche per tale zona prevedono:

- destinazione prevalente agricola;
- possibilità di edificazione solo per fabbricati rurali strumentali o abitazioni connesse all'attività agricola, nel rispetto degli indici fondiari e delle superfici minime stabilite dal PRG e dalle normative regionali;
- divieto di trasformazioni edilizie difformi dalla destinazione agricola.

Le previsioni del P.P.T.R. l'area insiste nell'ambito paesaggistico "Tavoliere" ed è relativo al relativo Sistema delle Tutele e alla specifica normativa d'uso.

Dalla consultazione della cartografia tematica e sulla base delle verifiche di prassi, il terreno risulta:

- soggetto a vincolo paesaggistico generale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, in quanto ubicato in agro e ricadente in area di interesse rurale diffuso;
- non soggetto a vincoli idrogeologici particolari o a fasce di rispetto fluviale (in assenza di corsi d'acqua o impluvi significativi nelle immediate vicinanze);
- non ricadente in zone a rischio idraulico o franoso secondo la Carta di pericolosità PAI del Piano di Assetto Idrogeologico (salvo verifica specifica cartografica in sede di perizia definitiva).

Non si rilevano altri vincoli specifici di natura archeologica o infrastrutturale.

Il terreno in esame è un appezzamento agricolo a seminativo di facile accessibilità e buona conformazione, in buono stato manutentivo e privo di elementi di degrado. La destinazione urbanistica agricola ne vincola l'utilizzo a scopi produttivi o di supporto alla sola attività rurale.

Tali caratteristiche lo rendono coerente con le valutazioni di mercato riferite ai terreni agricoli seminativi di pianura nel territorio sanseverese, aventi similari qualità agronomiche e accessibilità.

ATTENZIONE: *specifiche rilevabili dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato*



SAN BARTOLOMEO IN GALDO

Terreno nell'agro di San Bartolomeo in Galdo (BN) – Foglio 45 – Particella 290, Incolto – Classe U – 2 are 60 ca, Reddito dominicale € 0,09 – Reddito agrario € 0,03.

Il fondo ricade nel comune di San Bartolomeo in Galdo (BN), località agro-Montana, ad un'altitudine media nell'intorno di circa 590 m s.l.m. L'area territoriale è caratterizzata da morfologia collinare / sub-montana, con rilievi boscosi e aree agricole sparse.

Dal sopralluogo è emerso che:

- non dispone di accesso diretto da strada pubblica, risultando privo di collegamento immediato con la viabilità ordinaria;
- l'accesso è possibile esclusivamente mediante un tratturo, le cui condizioni non permettono il transito di mezzi standard; il fondo dista circa 10 metri dal percorso e si colloca su un terreno con pendenze rilevanti.
- presenta una morfologia irregolare e non pianeggiante, con vegetazione spontanea fitta, presenza di arbusti, ceppaie e alberi di medio fusto, tali da conferirgli un aspetto più boschivo che agricolo;
- si trova in un'area di difficile accesso e scarsa fruibilità, anche per l'eventuale impiego di mezzi agricoli.

La combinazione di viabilità precaria, morfologia accidentata e vegetazione incolta limita fortemente la possibilità di utilizzo produttivo del fondo, che risulta di fatto non coltivabile senza interventi di bonifica e ripristino.

Vincoli e criticità

- Destinazione d'uso: zona omogenea E5 (aree di interesse archeologico) di "E" agricola
- La p.lla rientra:
 - nelle aree di interesse paesaggistico (fiumi, torrenti, corsi d'acqua-vallone Cerro Felice) iscritti negli elenchi per la tutela D.Lgs 42/2004, (150m per lato)
 - nell'area di riserva S15BN del Piano Regionale Attività Estrattive (PRAE). Dette aree sono porzioni di territorio destinate all'attività estrattiva e possono essere riclassificate in "aree suscettibili di nuove estrazioni". Disciplina PTCP: artt. 57-58-59-60.
- La particella è sottoposta a vincolo idrogeologico art. 23 L.R. n. 11 del 07/05/96.

Si precisa che l'Autorità di Bacino competente per territorio, ha redatto il progetto di piano stralcio per l'assetto del territorio

- La classe “U” incolto segnala che il terreno non è attualmente coltivato e presenta condizioni vegetazionali e/o morfologiche che ne limitano l’uso agricolo ordinario.
- L’assenza di accesso diretto e la viabilità difficoltosa comportano un aggravio nella utilizzabilità e potenzialmente nel valore economico del bene.
- La morfologia non pianeggiante, la vicinanza a zone boschive e l’ambientazione in agricoltura marginale suggeriscono che l’uso coltivo tradizionale risulti poco praticabile senza interventi significativi.



I valori immobiliari agricoli nella zona risultano relativamente contenuti.

4.2. stato di possesso degli immobili, con indicazione -se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l’occupazione, con specifica attenzione all’esistenza di contratti aventi data anteriore alla data di pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento ovvero al pignoramento se anteriore, verificando se il contratto sia registrato. In caso di occupazione in forza di titolo contrattuale indicherà la data di registrazione e quella di scadenza del contratto;

Al fine di riferire sullo stato di possesso degli immobili oggetto della presente perizia, è stata svolta apposita indagine volta ad accertare l’eventuale occupazione da parte di terzi, con indicazione del titolo in base al quale la stessa avviene.

Sono stati interpellati gli Uffici Provinciali dell’Agenzia delle Entrate di Foggia (per gli immobili ricadenti nella relativa provincia) e di Benevento (per il terreno sito in agro di San Bartolomeo in Galdo).

- L’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia, con nota trasmessa a mezzo PEC, ha comunicato che “non risultano contratti in essere di alcun tipo o natura” riferibili ai beni oggetto della presente perizia, registrati presso i propri archivi.
- L’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Benevento, invece, non ha fornito alcun riscontro alla richiesta inviata a mezzo PEC, nonostante decorso il termine ordinario per la risposta.

In sede di sopralluogo e di verifica diretta dello stato di possesso dei beni oggetto di stima, si è potuto constatare quanto segue:

- **Abitazione sita in Foggia, via Gorizia n. 20:** l'unità immobiliare risulta attualmente nella disponibilità della stessa proprietaria, già nominata custode, che la utilizza quale propria abitazione, senza evidenza di occupazioni da parte di terzi.
- **Box siti in via Gorizia e in via Piave (Foggia):** detti locali risultano anch'essi nella disponibilità della medesima proprietaria/custode, senza evidenza di occupazioni da parte di terzi.
- **Terreno sito in agro di San Severo (FG):** il fondo risulta mantenuto in buono stato di pulizia e cura, privo di segni di abbandono o incuria. Non sono emersi elementi indicativi della presenza di contratti di locazione o di concessione in uso a terzi, né risultano contratti di tale natura regolarmente registrati presso l'Agenzia delle Entrate.
- **Terreno sito in agro di San Bartolomeo in Galdo (BN):** l'area presenta caratteristiche più assimilabili a una zona boschiva che a un terreno agricolo semplicemente incolto. Al momento del sopralluogo sono stati notati alcuni soggetti intenti ad attività venatoria; tale circostanza, tuttavia, non appare riconducibile a un titolo di godimento stabile o a un diritto di utilizzo continuativo del bene, ma verosimilmente a un uso occasionale connesso all'attività di caccia.
- **Multiproprietà sita in Vieste, località Pugnochiuso:** trattandosi di un'unità immobiliare in regime di multiproprietà, la gestione e la cura, nonché l'ordinaria amministrazione, risultano affidate all'amministratore della struttura, secondo le modalità consuete previste per tale tipologia di proprietà.
-

4.3. accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri gravanti sui beni; atti di asservimento urbanistici, limiti di edificabilità, diritti di prelazione, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali -es Consorzio di Bonifica-, obbligazioni *propter rem*, servitù trascritte o per destinazione del padre di famiglia, uso, abitazione, regolamento condominiale contrattuale);

Per l'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri gravanti sui beni si rimanda alla Relazione Notarile Ventennale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta della Dott.ssa Amelia Anna Benincaso in data 21/10/2025.

- vincoli gravanti sui beni, atti di asservimento urbanistici, atti di asservimento urbanistici, limiti di edificabilità, Limitazioni d'uso

- Fabbricato sito in Foggia alla Via Gorizia n. 20 int. 5 – Piano 2:
non esistono vincoli urbanistici gravanti sul bene.
- Fabbricato sito in Foggia alla Via Gorizia n. 20, int. 7 – Piano S1:
non esistono vincoli urbanistici gravanti sul bene.
- Fabbricato sito in Foggia alla Via Piave n. 7 – Piano S1:
non esistono vincoli urbanistici gravanti sul bene.
- Fabbricato sito in Vieste (FG) Località Porto Piatto Interno 29 – Piano Terra, in multiproprietà:
non esistono vincoli urbanistici gravanti sul bene.
- Terreno nell’agro di San Severo (FG) – Foglio 149 – Particella 1, seminativo:
si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.
- Terreno nell’agro di San Bartolomeo in Galdo (BN) – Foglio 45 – Particella 290, Incolto:
si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

4.4. alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell’esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i pubblici uffici;

- **Fabbricato sito in Foggia alla Via Gorizia n. 20 int. 5 – Piano 2**, Foglio 96 – Particella 8583 – Sub 11 – Cat. A/2, Valore Catastale € 1.322,13
 - proprietà 1/3
 - Gravame: ipoteca di 1^a grado a favore di Intesa San Paolo S.p.A.;

Proprietà oggetto di stima:

Appartamento sito al piano secondo, con accessorio n. 2 box auto (entrambi con accesso da via Gorizia, di cui uno comunicante con il vano scala dell’appartamento).

Documentazione esaminata

- Visura catastale e planimetria aggiornate.
- Certificato di agibilità e abitabilità reperito presso l’Ufficio Tecnico Comunale.
- Verifica urbanistica: conformità urbanistico-catastale accertata, corrispondenza stato di fatto / planimetria catastale.

- Quotazioni OMI – Agenzia delle Entrate: Comune di Foggia, zona di riferimento “B2 – Via Gorizia, Via Trieste, Zara...”
 - 2° semestre 2024: min € 950 /m² – max € 1.150 /m²
 - 1° semestre 2025: invariato, min € 950 /m² – max € 1.150 /m²
 - Variazione semestrale: 0 % (stabilità del mercato di zona)
- Analisi di mercato integrativa su portali specializzati (Idealista.it, Immobiliare.it, Prezzocasa.it, Statoquotidiano.it) – ottobre 2025.

Descrizione del bene

Tipologia: Abitazione di tipo civile (Cat. A/2).

Piano: 2° di edificio condominiale con ascensore.

Superficie commerciale stimata: circa 180 m² (comprensiva di proporzioni balconi e veranda).

Composizione interna:

- Zona giorno con doppio soggiorno e zona pranzo aggiuntiva;
- Cucina abitabile con affaccio su veranda vetrata di ampia dimensione;
- Tre camere da letto;
- Due bagni;
- Tre balconi oltre alla veranda.
- Caratteristiche qualitative:
 - Doppio affaccio (su Via Gorizia e cortile interno) → ottima luminosità e ventilazione;
 - Finiture di pregio e arredi su misura di alto livello;
 - Impianto di riscaldamento autonomo;
 - Due box auto (valutati separatamente).
 - Stato manutentivo: Ottimo.
 - Anno di costruzione: presumibilmente tra 1980-1990.
 - Classe energetica: non dichiarata.

Analisi del contesto e mercato immobiliare

Dati OMI ufficiali

Periodo	Tipologia	Zona OMI	Min €/m ²	Max €/m ²	Variazione
2° sem. 2024	Abitazioni civili	B2 – Via Gorizia/Via Trieste	950	1.150	—
1° sem. 2025	Abitazioni civili	B2 – Via Gorizia/Via Trieste	950	1.150	0 %

→ Il mercato della zona risulta **stabile** negli ultimi tre semestri, senza variazioni di rilievo.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

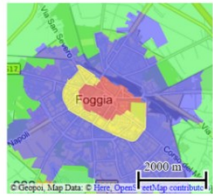
ITA ENG

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: **FOGGIA**
Comune: **FOGGIA**
Fascia/zona: **Centrale/VIA%20TRIESTE,TRENTO,GORIZIA,ZARA,DELLA%20REPUBBLICA,MANZONI,CAPOZZI,CRISPI,MAR**
Codice zona: **B2**
Microzona: **1**
Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**
Destinazione: **Residenziale**

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	950	1150	L	5	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	850	L	3,5	4,5	L
Box	Normale	950	1150	L	5	6,8	L

Stampa

geopoi®

Prenota appuntamento Chiamaci 800.90.96.96 Accesso ai servizi Contatti e assistenza Trova l'ufficio

agenzia entrate

Cerca...

Cittadini Imprese Professionisti Intermediari Enti e PA L'Agenzia

Area riservata

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: **FOGGIA**
Comune: **FOGGIA**
Fascia/zona: **Centrale/VIA TRIESTE,TRENTO,GORIZIA,ZARA,DELLA REPUBBLICA,MANZONI,CAPOZZI,CRISPI,MAR**
Codice di zona: **B2**
Microzona catastale n. **1**
Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**
Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1150	L	4,5	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	850	L	3,5	4,5	L
Box	NORMALE	950	1150	L	5	6,8	L

Legenda

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Dati di mercato complementari

Fonti:

- *Idealista.it*: prezzo medio città di Foggia 1.033 €/m² (settembre 2025), variazione annua -2,5 %.
- *Prezzocasa.it*: media Foggia città 1.294 €/m² (ottobre 2025).
- *Immobiliare.it*: per aree similari ("San Pio X / CEP / Centro") prezzi 1.150 – 1.300 €/m².
- *StatoQuotidiano.it*: variazione provinciale 2024 → -8,7 %.

Sintesi

Il quartiere di Via Gorizia (zona centrale/semicentrale, tessuto urbano consolidato) presenta valori in linea con la fascia medio-alta cittadina.

Mercato stazionario, con oscillazioni $\pm 3 \%$ annue, in equilibrio tra domanda e offerta.

Criterio e metodologia di stima

Metodo comparativo diretto a valore di mercato basato su:

- Quotazioni OMI come riferimento oggettivo minimo-massimo;
- Aggiornamento con valori di mercato reali reperiti su portali immobiliari e fonti statistiche;
- Correzione mediante coefficienti per caratteristiche qualitative, piano, affacci, stato manutentivo, accessori.

Applicazione del calcolo - **Valore unitario di riferimento**

Dati OMI zona B2: 950–1.150 €/m²

Pur riconoscendo il pregio dell'immobile, si adotta valore **medio-alto di fascia: 1.100 €/m²**.

L'ubicazione dell'immobile è da considerarsi centrale rispetto al tessuto urbano della città di Foggia, con buona accessibilità e presenza di servizi primari.

Si segnala tuttavia la prossimità con aree limitrofe che, negli ultimi anni, hanno evidenziato fenomeni di criticità sociale e degrado urbano, con occasionali problematiche di ordine pubblico. Tali aspetti, documentati anche da fonti di cronaca locale, ma soprattutto da riscontri di mercato, determinano una percezione di minore attrattività residenziale e possono riflettersi in una modesta riduzione della domanda e dei valori di compravendita rispetto ad altre zone centrali della città.

Superficie commerciale stimata: **180 m²**

Correzioni qualitative

- Finiture di pregio e arredi su misura → +10 %
- Doppio affaccio, veranda vetrata, tre balconi → +5 %
- Box esclusi da questa fase.

Considerazioni finali e andamento prezzi

- Il mercato residenziale foggiano nel 2024-2025 è **stabile**, con variazioni contenute ($\pm 3 \%$).
- Le quotazioni OMI non hanno subito variazioni negli ultimi due semestri → stabilità del settore.

- L'immobile oggetto di stima, per qualità, dotazioni e posizione, si colloca nella fascia media della zona OMI B2.
- Non risultano difformità urbanistiche o catastali, presenza di agibilità, pertanto nessuna decurtazione è applicata.
- Il valore risulta coerente con i valori medi richiesti nei principali portali immobiliari (1.050-1.200 €/m² per immobili di pregio in zona centrale).

Conclusioni

Voce	Descrizione Valore (€)	
Valore unitario medio adottato	€/m ²	1.100,00
Superficie commerciale	m ²	180
Coefficiente qualità + accessori	+15 %	29.700,00
Posizione	- 5 %	9.900,00
Valore appartamento	€	217.800,00

BOX AUTO 1 - sito in Foggia alla Via Gorizia n. 20, int. 7

- Estremi catastali Foglio 96 – Particella 8583
- Categoria catastale: C/6 (autorimessa)
- Valore catastale: € 247,28
- proprietà 1/3
- Ubicato al piano seminterrato dello stabile condominiale
- Accesso: carrabile diretto da Via Gorizia, cancello elettrico condominiale e collegamento interno dal vano scala dell'appartamento, dotato di serratura dedicata (elemento di pregio e comodità), apertura elettrica della serranda interna e antifurto sonoro
- Superficie catastale stimata: circa 20 m².
- Struttura: in c.a., pavimentazione in battuto di cemento liscio.
- Stato manutentivo: buono.
- Utilizzo: box singolo di ampia metratura

BOX AUTO 2 - sito in Foggia alla Via Gorizia n. 20

- Identificazione catastale: Foglio 96 – Particella 8798 – Subalterno 48
- Categoria catastale: C/6 (autorimessa)

- Valore catastale: € 136,65
- Gravame: ipoteca di 1° grado a favore di Intesa San Paolo S.p.A.
- Ubicato al piano seminterrato dello stabile condominiale
- Accesso: carrabile diretto da Via Gorizia, cancello elettrico condominiale, apertura elettrica della serranda interna
- Superficie stimata: circa 16 m².
- Condizioni generali: discrete, accesso carrabile agevole.
- Struttura: muratura in c.a., serranda metallica con apertura elettrica.
- Utilizzo: box singolo standard.

Documentazione e regolarità edilizia

- Visure catastali aggiornate per entrambi i subalterni.
- Verifica urbanistica: corrispondenza tra stato di fatto e planimetrie catastali.
- Titolo edilizio: autorimesse realizzate nell'ambito dei fabbricati principali regolarmente assentiti.
- Agibilità: ricompresa nel certificato di agibilità del fabbricato principale di Via Gorizia n. 20.

Entrambi i box risultano conformi dal punto di vista urbanistico e catastale eccetto l'errata rappresentazione dei pilastri della Particella 8583 – Subalterno 22.

Contesto di zona e valori OMI

Le quotazioni OMI per i box, in questa zona, risultano coincidenti con quelle delle abitazioni civili, a conferma di una forte domanda di autorimesse nelle zone centrali della città, dove la disponibilità di parcheggi è limitata e l'offerta di box è inferiore al fabbisogno.

Tale circostanza comporta una tenuta elevata dei valori di mercato, anche per unità accessorie di piccole dimensioni.

Secondo Agenzia delle Entrate – OMI, zona “B2 – Via Gorizia / Via Piave / Via Trieste”:

- **2° semestre 2024:** box e autorimesse → **valore minimo 950 €/m² – massimo 1150 €/m²**
- **1° semestre 2025:** invariato (stabilità dei valori).

Metodo di stima

Metodo comparativo diretto basato su valori OMI e riscontri di mercato, con correttivi per caratteristiche specifiche (dimensione, posizione, accesso diretto, stato manutentivo).

Applicazione del calcolo

Box 1

- Superficie stimata: **20 m²**
- Valore unitario di riferimento (zona B2, fascia alta per qualità e accesso diretto): **1150 €/m²**
- Coefficiente correttivo qualità/accesso diretto e riservato da vano scala, dimensioni: **+10 %**

Box 2

- Superficie stimata: **16 m²**
- Valore unitario di riferimento (zona B2, fascia media): **950 €/m²**
- Coefficiente correttivo (condizioni discrete): **1,00**

Sintesi valori di stima

Descrizione	Sup. (m ²)	€/m ² adottato	Valore (€)
Box A – Via Gorizia 20	20	1150 × 1,10	€ 25.300
Box B – Via Gorizia	16	1000	€ 16.000

Considerazioni finali

- Entrambi i box sono ubicati in zona centrale di Foggia, in contesto condominiale ordinato e servito.
- Le quotazioni OMI mostrano stabilità negli ultimi due semestri, coerente con il mercato cittadino.
- Il Box 1, grazie alla dimensione, allo stato, all'accesso interno diretto, riservato e protetto dal vano scala, possiede un plus di funzionalità che ne accresce l'appetibilità e giustifica il posizionamento nella fascia alta di valore.
- Il Box 2, pur in buono stato, è di dimensioni più contenute e privo di collegamenti diretti all'abitazione, pertanto stimato nella fascia media.

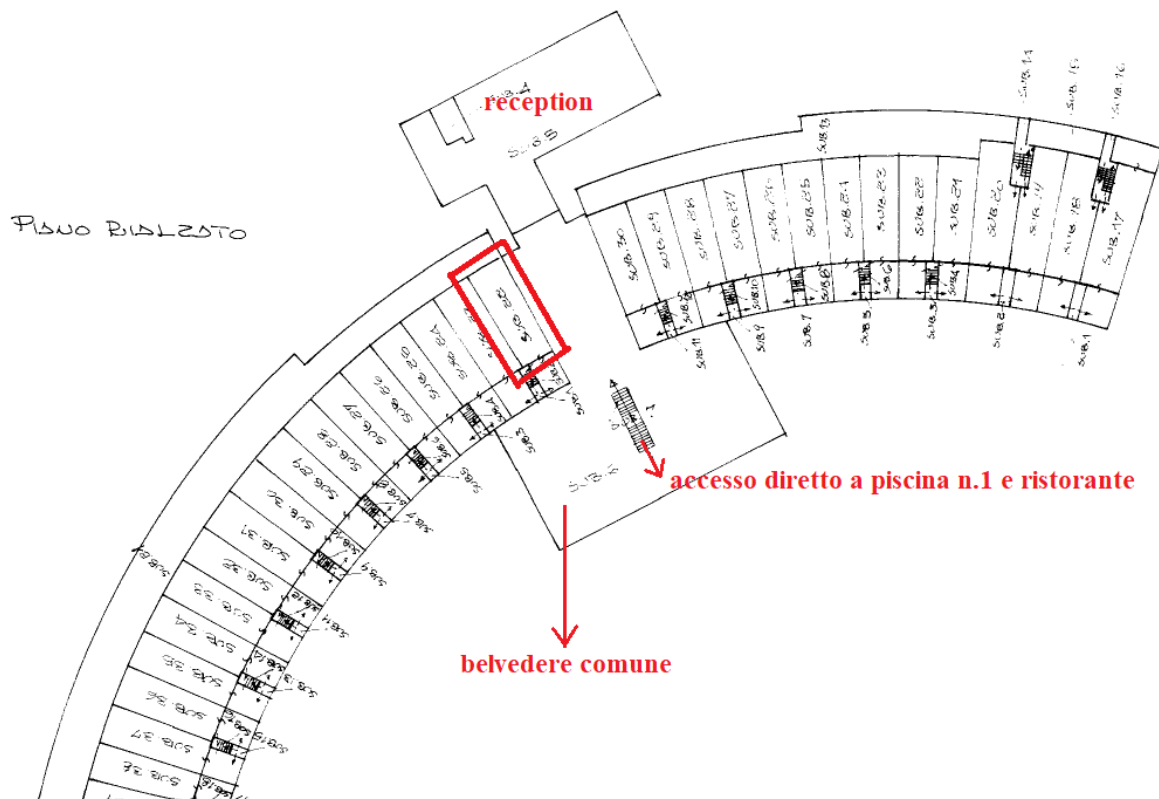
➤ **Fabbricato sito in Vieste (FG) Località Porto Piatto Interno 29 – Piano Terra**, Foglio 60 – Particella 165 – Sub 22 – Cat. A/3, Valore Catastale 348,61, in multiproprietà per 1631/100.000.

Località Pugnochiuso, Vieste, appartamento in regime di Multiproprietà nel residence “I Delfini”, una delle Baie caratteristiche del Gargano.

L'appartamento è disponibile nelle due settimane centrali di Agosto.

Descrizione dell'appartamento:

- posizionato al piano rialzato, è il primo appartamento sulla destra percorrendo il viale principale che dalla reception porta alle unità abitative o alla piscina o al ristorante.



- veranda panoramica dove poter pranzare e cenare
- ampia camera letto matrimoniale completa di letto matrimoniale, comodini, armadio
- soggiorno con angolo cottura
- possibili fino a 5 posti letto totali → sono presenti due divani letto nel soggiorno, uno matrimoniale e l'altro singolo e un letto matrimoniale in camera da letto.
- bagno finestrato completo di lavabo, wc bidet e doccia.
- disimpegno con armadio a muro
- piccolo ripostiglio con accesso da veranda con due sdraio a disposizione dei proprietari
- **L'unità non risulta dotata di impianto di climatizzazione né di zanzariere**
- Gli impianti presenti risultano di tipo ordinario e funzionali all'uso turistico-ricettivo del bene
- Gli infissi non sono a taglio termico

Servizi compresi nella quota condominiale annuale di 500,00€/settimana:

- Tv, tutti gli accessori per la cucina come piatti, bicchieri, pentole ecc.
- lenzuola e asciugamani (cambio previsto una volta a settimana)

- piscine, campi da tennis, giochi, animazione, navetta elettrica per gli spostamenti
- Posto auto interno → Si precisa che gli appartamenti del residence “I Delfini” sono 100, mentre i posti auto disponibili dinanzi alla reception sono 70 e non esiste priorità o possibilità di riservare il posto auto.
- tessera club che consente l’ingresso nelle due piscine, animazione, teatro e navetta

Nel residence è presente un market e un bar ristorante e pizzeria.

Possibilità di accesso alla spiaggia e ai servizi con sconti legati alla tessera.

A circa 200 metri dal complesso residenziale è raggiungibile una seconda Baia (Portopiatto) con spiaggia privata e grotta naturale.

Secondo quanto riferito dal geom. [REDACTED], amministratore della struttura, è previsto il passaggio a impianto elettrico in sostituzione dell'alimentazione a gas metano i cui costi saranno ridistribuiti secondo le rispettive quote.

Periodo :

Quote di comproprietà indivisa in ragione di millesimi 81,56 ciascuna, corrispondenti ai periodi n.14 e n. 15, alle quali compete la proprietà esclusiva e turnaria dell’intera unità immobiliare, nonché il godimento delle parti comuni dell’intero condominio, rispettivamente e limitatamente al periodo dal trentunesimo al trentaduesimo e dal trentaduesimo al trentatreesimo sabato di ogni anno solare, con esclusione di ogni altro periodo come da regolamento della comunione.

Analisi di mercato e determinazione del valore di stima

Per la determinazione del valore di mercato delle quote di multiproprietà oggetto della presente relazione, è stata condotta un’analisi comparativa su dati reperiti da fonti pubbliche e private, con particolare riferimento a:

- Annunci di vendita presenti su portali immobiliari specializzati (*immobiliare.it, idealista.it, caasa.it, clickcase.it*);
- Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia delle Entrate per la zona di Vieste – Pugnochiuso;
- Consultazioni di informazioni statistiche e di settore (rapporti di *Immobiliare.it, Notariato, ISTAT*).

L’indagine ha evidenziato come il valore delle settimane di multiproprietà nel Residence *I Delfini* presenti forti oscillazioni stagionali, strettamente correlate al periodo di godimento (settimane basse o centrali):

- il livello di domanda turistica cresce fortemente nei mesi di luglio e agosto;
- le spese condominiali, proporzionali al periodo;

Esito della ricerca di mercato

Periodo di riferimento	Settimane (indicative)	Fascia di mercato rilevata	Valori di mercato indicativi (€ / settimana)	Spese condominiali annue (€ / settimana)	Note qualitative
Bassa stagione	fine maggio – prima metà di giugno	limitata domanda	3.500 – 5.000	300 – 450	Settimane con domanda debole, utilizzo limitato, facile reperibilità.
Media stagione	fine giugno – metà luglio	media	6.000 – 8.000	450 – 500	Buona domanda, valori stabili ma inferiori al picco estivo.
Alta stagione	ultima di luglio – prima di agosto	elevata	9.000 – 12.000	450 – 500	Elevata richiesta turistica, scarsa disponibilità, prezzi sostenuti.
Altissima stagione (settimana di Ferragosto)	Seconda/terza settimana di agosto	picco	12.000 – 15.000	500 – 600	Massima domanda, quotazioni più alte, ma con mercato rallentato per mancanza di acquirenti effettivi.
Post-alta stagione	ultima di agosto – inizio settembre	in calo	8.000 – 9.000	450 – 500	Domanda in diminuzione, ma ancora appetibile per famiglie.

Interpretazione dei risultati

Dalle ricerche condotte emerge che il prezzo di compravendita delle settimane di multiproprietà a Pugnochiuso è fortemente influenzato dalla collocazione temporale.

In particolare:

- Le settimane di Ferragosto (centrali di agosto) rappresentano il vertice del mercato, con valori che possono raggiungere € 15.000 per settimana, ma si osserva che gli annunci con tali richieste sono presenti online da lungo tempo, segno di una liquidità di mercato ridotta e di scarsa propensione all'acquisto a tali livelli.
- Le settimane immediatamente successive (come quella n. 15) conservano comunque un valore elevato, ma più in linea con la domanda effettiva, oscillando tra € 9.000 e € 12.000.

- Le spese condominiali, per i periodi centrali, si attestano su € 500,00/settimana, valore considerato alto e che incide significativamente sulla redditività effettiva e sull'interesse degli acquirenti.

L'attuale condizione del residence — priva di interventi recenti di ammodernamento e con impianti datati (assenza di climatizzazione e infissi a taglio termico) — impone inoltre una certa prudenza nella stima, in quanto l'assenza di upgrade strutturali riduce la competitività rispetto a strutture turistiche più moderne e incide negativamente sul valore percepito.

Valori di stima per le settimane oggetto

Alla luce di quanto sopra esposto, e considerata la collocazione delle settimane n. 14 e n. 15, corrispondenti rispettivamente:

- alla settimana di Ferragosto (alta altissima stagione);
- e alla settimana immediatamente successiva (alta stagione),

si propone la seguente stima prudenziale:

Settimana	Periodo indicativo	Valore stimato di mercato (€)	Osservazioni
n. 14	Settimana di	€ 12.000	Valore massimo per attrattività turistica, ma con necessità di cautela a causa della scarsa rotazione delle vendite effettive.
	Ferragosto	€ 14.000	
n. 15	settimana successiva	€ 9.000	Alta stagione ancora forte, ma domanda in fisiologico calo e costi gestionali invariati.
		€ 12.000	

Pertanto, considerato l'andamento del mercato, la stagionalità, i costi di gestione e lo stato di conservazione dell'immobile, il valore complessivo di mercato delle due settimane (n. 14 e n. 15) può essere prudenzialmente stimato in un intervallo compreso tra € 21.000 e € 26.000 complessivi.

Tale stima risulta coerente con:

- i valori medi di domanda effettiva registrati online;
- la ridotta liquidità del mercato delle multiproprietà;
- la necessità di applicare un coefficiente di prudenza per la vetustà degli impianti e le spese elevate a carico dei comproprietari.

Determinazione dei valori di stima finali

Alla luce delle risultanze dell'indagine di mercato e delle considerazioni riportate in precedenza, si ritiene opportuno procedere alla valutazione distinta delle due settimane di godimento, in quanto appartenenti a periodi dell'anno con differente grado di appetibilità turistica e conseguente valore economico.

In particolare:

- la settimana n. 14 coincide con il periodo di Ferragosto, riconosciuto come il momento di massima domanda e massima saturazione ricettiva dell'intera stagione estiva;
- la settimana n. 15, pur mantenendosi in alta stagione, presenta una domanda in progressiva attenuazione, con valori di mercato leggermente inferiori.

Tenuto conto:

- della collocazione temporale;
- delle caratteristiche dell'unità immobiliare e dello stato manutentivo ordinario;
- delle spese condominiali elevate (€ 500,00 per settimana), che incidono sulla redditività complessiva;
- della necessità di adottare un criterio di **prudenza valutativa**, data la ridotta liquidità del mercato e la permanenza prolungata online degli annunci con richieste superiori alla media;

si ritiene congruo suddividere la stima in due lotti separati, come segue:

Settimana	Periodo indicativo	Valore stimato di mercato (€)	Osservazioni sintetiche
n. 14	settimana di Ferragosto (altissima stagione)	€ 13.000,00	Massima attrattività turistica; valore prudenzialmente contenuto rispetto alle richieste più elevate (fino a € 15.000)
n. 15	settimana successiva (alta stagione)	€ 10.000,00	Leggera flessione della domanda rispetto alla settimana precedente; prezzo coerente con le quotazioni medie effettivamente negoziabili.

Valore complessivo stimato

Il valore complessivo delle due settimane di multiproprietà presso il *Residence "I Delfini"* di Pugnochiuso (Vieste) è espresso al netto delle spese condominiali, costi di eventuali interventi futuri relativi all'adeguamento degli impianti, al netto di oneri pregressi e non tiene conto di eventuali annualità condominiali non corrisposte dai comproprietari, né di altre spese straordinarie eventualmente deliberate o in corso di deliberazione.

Tale valore risulta coerente con i livelli di mercato rilevati e tiene conto della necessità di mantenere un approccio estimativo prudente, in considerazione della situazione immobiliare attuale del residence,

non interessato da recenti interventi di rinnovamento, e delle spese gestionali piuttosto elevate che caratterizzano i periodi centrali della stagione.

- Terreno nell'agro di San Severo (FG) – Foglio 149 – Particella 1, Seminativo – Classe 2 – 31 are 27 ca, Reddito dominicale € 17,76 – Reddito agrario € 9,69 –

Descrizione

- Ubicazione: Comune di San Severo (FG) – Foglio 149, Particella 1
- Destinazione catastale: Seminativo – Classe 2
- Superficie: 31 are e 27 centiare (pari a 3.127 m²)
- Reddito dominicale: € 17,76
- Reddito agrario: € 9,69
- Caratteristiche generali: terreno agricolo seminativo, pianeggiante presumibilmente, in agro di San Severo.
- proprietà ½;

Ricerche effettuate

- È stato reperito un accordo di esproprio comunale che stima per terreni seminativi in agro di San Severo un valore sintetico di € 17.800 per ettaro. comune.san-severo.fg.it
- Annunci recenti nella zona di San Severo:
 - Terreno all'asta di 2,5664 ha (25.664 m²) per offerta minima € 43.300 ⇒ prezzo indicativo € 1,69/m². Immobiliare.it+1
 - Terreno all'asta di 5,74 ha (57.400 m²) per offerta minima € 86.100 ⇒ prezzo indicativo € 1,50/m². Immobiliallasta.it
 - Annuncio terreno agricolo di 1.200.000 m² (120 ha) in vendita a € 40.000/ha ⇒ circa € 4,00/m². Immobiliare.it
 - Terreno agricolo in Contrada Vignali (San Severo) superficie 44.000 m², prezzo richiesto € 250.000 → € 6,0/m². Immobiliare.it - Gabetti
 - Terreno agricolo in San Severo di 1.200.000 m² (120 ha) prezzo richiesto € 40.000/ha → € 4,0/m². Immobiliare.it
 - Terreno agricolo in San Severo, 37.895 m² prezzo richiesto € 210.000 → ≈ € 6,0/m². Immobiliare.it

Elaborazione comparativa

- Convertendo il dato “€ 17.800/ha” (dal progetto esproprio) risulta ~ **€ 1,78/m²** per seminativi in quella zona.
- Le aste mostrano valori ancora inferiori (~ € 1,50-€ 1,70/m²) per terreni agricoli simili in San Severo.
- Le offerte in regime ordinario (non asta) mostrano valori più elevati (€ 4,00 - € 6,00/m²) ma per superfici molto grandi, con potenzialità diverse (fotovoltaico, vicinanza viabilità).

Elementi di adeguamento specifico

- Classe catastale 2: buona qualità agronomica (seminativo) → positivo.
- Superficie modesta (3.127 m²) rispetto ai lotti comparati (ha) → può comportare una riduzione del valore
- Mancanza di indicazioni su irrigazione, accessi, servitù → va applicata prudenza.
- Mercato agricolo nella zona appare contraddistinto da valori contenuti per m² nei lotti all’asta.
- Nessuna indicazione che il terreno abbia destinazione diversa o potenzialità superiore (es. edificabilità, fotovoltaico) nel caso specifico; pertanto trattiamo come ordinario seminativo.

Applicando i riferimenti:

- Prezzo base asta stimato: **€ 1,75/m²** (dato prudenziale)
- Prezzo medio vendite private stimato: **€ 5,00/m²** (dato prudenziale)

Superficie: 3.127 m²

Dall’analisi delle caratteristiche dell’area e delle informazioni reperite in sede di sopralluogo e da cartografia, si evidenzia che il terreno oggetto di stima presenta una posizione favorevole rispetto al contesto agricolo circostante. Si rilevano i seguenti elementi positivi:

- Buona accessibilità viaria, grazie alla prossimità alla viabilità principale che collega direttamente l’agro di San Severo con il centro urbano e con le arterie provinciali;
- Posizione pianeggiante e facilmente raggiungibile, che agevola le operazioni colturali e le attività di manutenzione;
- Distanza contenuta dal centro abitato di San Severo, elemento che migliora la fruibilità logistica e incrementa l’interesse anche per eventuali utilizzi agricoli di tipo hobbistico o para-residenziale;

- Viabilità di servizio in ottime condizioni, che favorisce l'accesso anche con mezzi agricoli di media dimensione.

Alla luce di tali aspetti, si ritiene congruo applicare un moderato incremento del valore unitario di stima rispetto ai riferimenti di mercato medi, a compensazione della favorevole posizione e delle buone condizioni di accesso.

Pertanto, in luogo della stima prudenziale si adotta un valore rettificato pari a € 4,50/m², che meglio rappresenta le condizioni effettive del bene e la sua appetibilità nel contesto locale.

Applicando tale coefficiente alla superficie catastale di 3.127 m², si ottiene:

- Valore stimato = 3.127 m² × € 4,50 = € 14.071,50

➤ Terreno nell'agro di San Bartolomeo in Galdo (BN) – Foglio 45 – Particella 290, Incolto – Classe U – 2 are 60 ca, Reddito dominicale € 0,09 – Reddito agrario € 0,03 – proprietà 1/6.

- Comune: San Bartolomeo in Galdo (BN)
- Foglio 45 – Particella 290
- Qualifica: Incolto – Classe U
- Superficie: 2 are 60 centiare (260 m²)
- Reddito dominicale: € 0,09 – Reddito agrario: € 0,03
- Caratteristiche: terreno incolto, pendenza rilevante, vegetazione spontanea simile a bosco, non pianeggiante. Accesso difficile con mezzi ordinari per strada di collegamento dissestata.

Durante il sopralluogo si è riscontrata presenza di cacciatori.

Analisi di mercato comparativa

- Comparabili nella stessa zona mostrano valori molto variabili: da € 0,45/m² per terreni con accesso problematico e non pianeggianti, fino a € 2-8/m² per terreni accessibili e pianeggianti.
- I fattori penalizzanti del lotto (accesso assente, superficie minima, pendenza, stato boschivo) impongono una significativa riduzione rispetto ai valori medi di mercato.
- Un documento ufficiale della Regione Campania segnala per la “Zona n°7” (che include San Bartolomeo in Galdo) valori medi fondiari per seminativo collinare di circa € 10.923/ha, cioè circa € 1,09/m²

Fattori influenti sul valore

Penalizzanti:

- Accesso impraticabile dell'area e totale assenza di strada carrabile per l'accesso al terreno
- Superficie molto ridotta
- Pendenza e stato naturale simile a bosco
- Uso agricolo limitato o nullo, non edificabile

Positivi/modesti:

- Ubicazione definita nel comune
- Classe catastale incolto (possibile uso agricolo limitato o boschivo)
- Interesse ricreativo/venatorio per acquirenti specifici

Uso possibile del terreno

- Piccolo bosco privato o macchia
- Attività venatoria o ricreativa
- Coltivazioni hobbistiche molto limitate (orto, frutteto)
- Nessuna redditività agricola o possibilità edificatoria significativa

Valore stimato

- Valore unitario stimato: € 2,50/m²
- Valore complessivo stimato: € 650,00
- Motivazione: applicazione prudenziale dei coefficienti di penalizzazione legati a viabilità, pendenza, superficie e stato vegetativo.

Potenziale acquirente

- Cacciatori o appassionati di natura
- Acquirenti per uso personale o ricreativo
- Nessun interesse per mercato agricolo o speculativo tradizionale

PRELAZIONE AGRARIA – TERRENI OGGETTO DI PERIZIA

Normativa di riferimento

Ai sensi della Legge 3 maggio 1982, n. 203, i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli a titolo principale hanno diritto di prelazione nell'acquisto di terreni agricoli, sia in compravendita privata sia in asta giudiziaria. Il diritto ha lo scopo di garantire la continuità della coltivazione e la destinazione agricola dei terreni.

Possono esercitare il diritto di prelazione i soggetti affittuari del fondo da più di due anni e confinanti o limitrofi al fondo, purché titolari della qualifica di coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale. La prelazione si applica ai terreni ad uso agricolo, con alcune limitazioni in base alla tipologia di coltura (ad esempio seminativo, vigneto, frutteto, pascolo).

Procedura in caso di asta giudiziaria

1. Pubblicazione dell'avviso di vendita con indicazione di prezzo base e modalità di partecipazione.
2. Identificazione dei legittimati alla prelazione.
3. Notifica formale ai soggetti individuati.
4. Termine per esercitare la prelazione: di norma 20 giorni dalla notifica.
5. Esercizio del diritto: i legittimati devono presentare documentazione comprovante la qualifica (certificato di iscrizione, visura aziendale, codice ATECO).
6. Esito: se esercitata, la prelazione consente l'acquisto alle stesse condizioni dell'asta; in assenza di esercizio, l'asta prosegue con aggiudicazione al miglior offerente.

Terreno di San Severo

Dall'analisi dei dati disponibili, almeno due dei tre confinanti risultano coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale, con azienda agricola attiva e codice ATECO dedicato, pertanto devono essere notificati dal curatore o tribunale in caso di asta e hanno diritto a esercitare la prelazione entro i termini stabiliti.

Terreno di San Bartolomeo

Per questo terreno, non è previsto il diritto di prelazione non essendo seminativo.

Considerando le caratteristiche ampiamente descritte nella perizia, le coltivazioni presenti non rientrano nelle tipologie coperte dalla legge 203/1982, pertanto non è necessario procedere con notifiche o segnalazioni di prelazione.

Valore del veicolo Suzuki Vitara LY (modello LY)

prima immatricolazione il 27/10/2015

chilometri percorsi circa 60.000 km

Stato della vettura: La vettura si presenta in condizioni complessivamente discrete, con interni ben conservati, che testimoniano un utilizzo attento nel corso degli anni. La carrozzeria si trova in buono

stato, con normali segni del tempo ma senza difetti di rilievo. L'auto è rimasta ferma per alcuni anni, ma è stata custodita con cura, il che ne ha preservato le condizioni generali.

Nonostante l'età, il chilometraggio è contenuto, segno che il mezzo è stato utilizzato in modo moderato. In sintesi, si tratta di una vettura che, con una leggera revisione e un controllo generale, può tornare facilmente a circolare e offrire ancora buone prestazioni.



Motorizzazione:

Tipo:AUTOVEICOLO

Omologazione:OETSM10EST03C

Telaio:TSMLYE81S00157178

Fabbricazione:ESTERA

Carrozzeria:DUE VOLUMI

Classe Inquinamento:A64

Immatricolazione

Emissione dati:16/04/2024

Prima Immatricolazione:27/10/2015

Motore

Alimentazione:GASOLIO

Cilindrata:1598,00 cc

Potenza fiscale:17 CV

Potenza massima:88 kW

Numero Cilindri:4

Numero marce:6

Numero giri/minuto:6000

Velocità massima:180 km/h

Dimensioni

Lunghezza:4.175 metri

Larghezza:1.775 metri

Numero posti:5

Numero assi:2

Massa

Tara:1.400 kg

Peso a pieno carico:1,870 kg

Peso massimo rimorchiabile:1.200 kg



Per definire il valore dell'auto usata consideriamo alcuni fattori:

- Anno di immatricolazione: 2015
- Km percorsi: circa 60.000
- Marca/modello e allestimento: Suzuki Vitara LY
- Carburante, versione motore, tipo cambio
- Condizioni generali (meccanica, carrozzeria, interni, tagliandi)
- Mercato locale e domanda per Suzuki Vitara LY
- Equipaggiamenti, versione full optional
- Emissioni/omologazione (importante per accesso zone, usato)
- Domanda/resistenza sul mercato dell'usato del marchio/modello.

Fattori che possono influenzare al ribasso o rialzo

Elementi favorevoli:

- Km relativamente contenuti per un'auto del 2015
- Marca Suzuki: buona reputazione affidabilità
- Versione accessoriata, optional importanti per le motorizzazioni più recenti
- Ben tenuta → valore migliore

Elementi sfavorevoli:

- Motore non performante
- il mercato locale per il modello è debole.

Ultima revisione registrata: 15/10/2021

Tutti i risultati				Nota bene
Tipologia veicolo : AUTOVEICOLO Targa ricercata : FB939DV				
Revisione dei dati	Esito revisione	Km rilevati dall'operatore	Targa alla revisione	
15/10/2021	REGOLARE	59.925	FB939DV	
16/10/2019	REGOLARE	43.994	FB939DV	
< 1 >				

Fascia di valore

Considerando il contesto italiano 2025 per un veicolo come questo, la fascia approssimativa si attesta tra gli € 8.000 - € 10.000 per la vettura quando tenuta, con allestimento medio/alto e buone dotazioni.

Si ritiene che l'importo adeguato, ma prudentiale, sia € 9.000,00.

5) LOTTI proposti

Lotto 1:

Fabbricato sito in Foggia alla Via Gorizia n. 20 int. 5 – Piano 2, Foglio 96 – Particella 8583 – Sub 11 – Cat. A/2, Valore Catastale € 1.322,13

proprietà 1/3

Valore appartamento	€ 217.800,00	<u>Valore quota lotto 1</u>	€ 72.600,00
---------------------	--------------	-----------------------------	-------------

Lotto 2:

Fabbricato sito in Foggia alla Via Gorizia n. 20, int. 7 – Piano S1, Foglio 96 – Particella 8583 – Sub 22 – Cat. C/6, Valore Catastale € 247,28

proprietà 1/3

Valore box A	€ 25.300,00	<u>Valore quota lotto 2</u>	€ 8.450,00
--------------	-------------	-----------------------------	------------

Lotto 3:

Fabbricato sito in Foggia alla Via Piave n. 7 – Piano S1, Foglio 96 – Particella 8798 – Sub 48 – Cat. C/6, Valore Catastale € 136,65

proprietà 1/3

Valore box B	€ 16.200,00	<u>Valore quota lotto 3</u>	€ 5.350,00
--------------	-------------	-----------------------------	------------

Lotto 4:

Multiproprietà, settimana n.14 → settimana di ferragosto

Fabbricato sito in Vieste (FG) Località Porto Piatto Interno 29 – Piano Terra, Foglio 60 – Particella 165 – Sub 22 – Cat. A/3, Valore Catastale 348,61, in multiproprietà per 1631/100.000.

<u>Valore lotto 4</u>	€ 13.000,00
-----------------------	-------------

Lotto 5:

Multiproprietà, settimana n.15

Fabbricato sito in Vieste (FG) Località Porto Piatto Interno 29 – Piano Terra, Foglio 60 – Particella 165 – Sub 22 – Cat. A/3, Valore Catastale 348,61, in multiproprietà per 1631/100.000.

Valore lotto 5 € 10.000,00

Lotto n. 6:

Terreno nell'agro di San Severo (FG) – Foglio 149 – Particella 1, Seminativo – Classe 2 – 31 are 27 ca, Reddito dominicale € 17,76 – Reddito agrario € 9,69

proprietà ½

Valore terreno € 14.071,50

Valore quota lotto 6 € 7.035,75

Lotto 7:

Terreno nell'agro di San Bartolomeo in Galdo (BN) – Foglio 45 – Particella 290, Incolto – Classe U – 2 are 60 ca, Reddito dominicale € 0,09 – Reddito agrario € 0,03

proprietà 1/6

Valore terreno € 650,00

Valore quota lotto 7 € 108,33

Lotto 8:

Autovettura Suzuki Vitara LY (modello LY)

Valore lotto 8 € 9.000,00

Allegati – indice

- allegato 1 – nomina ed elenco beni
- Allegato 2 - FG_elaborato planimetrico 8583
- Allegato 3 - FG_elaborato planimetrico 8798
- Allegato 4 - FG – F96 Plla 8583 Sub 11_planimetria
- Allegato 5 - FG – F96 Plla 8583 Sub 22_planimetria
- Allegato 6 - FG – F96 Plla 8798 Sub 48_planimetria
- Allegato 7 - FG - F96 Plla 8583 concessione edilizia
- Allegato 8 - FG - F96 - Plla 8798 concessione edilizia

- Allegato 9 – FG uso e abitabilità
- Allegato 10 - visura_FG
- Allegato 10 - Vieste elaborato planimetrico
- Allegato 11 - Vieste elaborato planimetrico
- Allegato 12 - Vieste _planimetria
- Allegato 13 - Vieste - documentazione SUE
- Allegato 14 - mappale San Severo
- Allegato 15 - visura_SS
- Allegato 16 - San Severo - documentazione SUE
- Allegato 17 - mappale San Bartolomeo
- Allegato 18 - visura_SB
- Allegato 19 - San Bartolomeo in Galdo - documentazione SUE
- Allegato 20 - libretto circolazione suzuki vitara

Lucera, 13/11/2025

Il Tecnico

Rosa
Nardacchione
19.11.2025
19:14:33
GMT+00:00

