



COMUNE DI SAN FERDINANDO DI PUGLIA

AMMINISTRAZIONE COMUNALE RICOGNIZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE

COMUNE DI LOCALIZZAZIONE

SAN FERDINANDO DI PUGLIA

ENTE PROPRIETARIO

COMUNE DI SAN FERDIANANDO DI PUGLIA

DENOMINAZIONE IMMOBILE

IMMOBILE VIA NAZIONALE (ex Uff. Collocamento)

REFERENTE PATRIMONIO

MARCELLO RONDINONE
DOMENICO LODISPOTO

SCHEDA RICOGNITIVA DELL'IMMOBILE:

IMMOBILE UFFICI (ex Uff. Collocamento)

Localizzazione



Coordinate dell'immobile:

41.303546, 16.070043

Foto dell'immobile



Vista via Nazionale

Vista Via Diaz

SCHEDA RICOGNITIVA IMMOBILE		IMMOBILE UFFICI
Anagrafica dell'immobile		
PROPRIETA'	Ente Proprietario	Comune di San Ferdinando di Puglia
DENOMINAZIONE	Denominazione del bene	UFFICI (ex Uff. Collocamento)
INDIRIZZO	Via/Piazza	Via Nazionale ang. Via Diaz
	Comune	San Ferdinando di Puglia
	Provincia	Barletta - Andria - Trani
	Regione	Puglia
CLASSIFICAZIONE DEL BENE	Bene edificato o non edificato	Immobile autonomo
	Destinazione d'uso: Bene edificato	Urbanizzazioni secondarie - Immobile ad uso commerciale
	Destinazione d'uso: Bene non edificato	NN
DATI CATASTALI (catasto fabbricati)	Sezione Urbana	NN
	Foglio	8
	Particelle	4442
	Subalterno	NN
	Categoria catastale	B4
DATI CATASTALI (catasto terreni)	Sezione Terreni	NN
	Foglio	NN
	Particelle	NN
CONSISTENZE	Superficie lorda utile F.T. (mq)	116
	Superficie fondiaria (mq)	NN
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	Edificio cielo/terra o porzione di edificio	Eificio singolo cielo/terra
	n. edifici	1
	n. livelli fuori terra	1
	n. livelli entro terra	NO
	Collegamenti e impianti (scale, ascensori, etc.)	NO
	Superficie coperta (mq)	116
	superficie scoperta e/o pertinenziale (mq)	NN
	Volume E.T. (mc)	NO
	Volume F.T. (mc)	357
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	Localizzazione OMI	D2 - Periferica
CERTIFICATI	Presenza certificato energetico	NO
Stato dell'immobile		
CONSERVAZIONE E OCCUPAZIONE	Anno di costruzione	Anni 60
	Stato di conservazione	PESSIMO
	Stato di occupazione	LIBERO
	Soggetto occupante	NN

	Natura giuridica dell'occupazione	NN
	Tipo occupazione e durata	NN
Vincoli		
VINCOLI	Presenza di vincoli	SISMICO
	Accertamento di interesse culturale da parte del MIBACT	NO
	Autorizzazione al MIBACT per alienazione	NON NECESSITA
Conformità urbanistica, edilizia, catastale		
CONFORMITA' URBANISTICA	Destinazione urbanistica attuale	CUS-E Servizi Esistenti (ex art. 3 DM 1444/68) CUM.CC.Consolidato Compatto art.28.1/S e 43.1/P
	Destinazione urbanistica prevista	UFFICI/RESIDENZIALE
	Iter urbanistico in corso per cambio destinazione d'uso	NO
	Presenza di titolo di legittimità originario ed eventuali altri titoli per modifiche successive	NN
	Conformità del catasto allo stato dei luoghi	SI
Valori		
VALORE IMMOBILE	Valore catastale dell'immobile	56.840,00
	Anno della valutazione	2026
	Eventuale canone di locazione	NN
Piano delle alienazioni e valorizzazioni ex art.58 del DL 112/2008		
ALIENAZIONI	Delibera di inserimento dell'immobile nel PdA	Delibera G.C. n° 128 del 11.12.2025 e Delibera di C.C. n° 72 del 29.12.2025
	Eventuale esperimento di gara per la vendita	NN
	Esito dell'asta negativo	NN
Ulteriore informazioni sull' immobile		
Da visita sopralluogo emerge che l'immobile si presenta in stato di abbandono ed inibito all'accesso.		



COMUNE DI SAN FERDINANDO DI PUGLIA
Provincia di Barletta-Andria-Trani

Settore Assetto del Territorio
Servizio Patrimonio

OGGETTO: Immobile dismesso ex ufficio collocamento via Nazionale/Diaz. Determinazione valore d'asta.

Il Comune di San Ferdinando di Puglia, è proprietario di immobili classificati come patrimonio disponibile ed in particolare del seguente immobile.

- Immobile destinato ad uffici, sito in via Nazionale ang. via Diaz, composto da un piano terra, riportato in catasto al F° 8 di mappa p.lla 4442 Cat B4 Classe U mc 357 Sup. Catastale mq 116 Rendita € 405,63;
- L'immobile costituisce un'unica unità immobiliare, allo stato attuale dismesso, in pessimo stato manutentivo;
- Ai fine della determinazione del valore stesso dell'immobile, si è proceduto ad effettuare un raffronto tra il valore catastale dello stesso ed il valore determinato tramite i valori di mercato forniti dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare di Foggia), relativa alla rilevazione del 1° semestre 2025.

Stato dell'immobile.

L'immobile è stato realizzato negli anni 60 e lo stato conservativo è da ritenersi pessimo, considerato anche che recentemente i locali sono stati inibiti all'accesso in quanto necessita di rilevante intervento manutentivo. In passato e fino agli anni 80, è stato utilizzato come Ufficio di Collocamento e da tale data rimasto inutilizzato. La struttura portante è in muratura di tufo, solai in latero/cemento, tramezzature interne in mattoni forati e allo stato attuale risulta in cattivo stato manutentivo e privo di tutti i servizi utili per l'utilizzo.

Nell'ambito delle destinazioni urbanistiche previste dal vigente Piano Urbanistico Generale, l'immobile ricade in contesto urbano denominato CUS.E, Contesto Urbano per Servizi Esistenti indicato con il n° 41, nell'ambito di un più ampio contesto denominato CUM.CC, Consolidato Compatto.

Pertanto, premesso quanto innanzi, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché dello stato di manutenzione complessivo dell'immobile, si procede al calcolo del valore come di seguito riportato:

Valore Catastale: € 56.788,20

Valore OMI:

La verifica effettuata all'interno della banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, si rileva che per il comune di San Ferdinando di Puglia non esistono valutazioni effettuate per immobili ad uso ufficio. Pertanto, nella considerazione che comunque il contesto prevalente è quello residenziale, si è preso in considerazione il seguente valore: Anno 2025 - Semestre 1; Provincia: FOGGIA; Comune: SAN FERDINANDO DI PUGLIA; Fascia/zona: Periferica/ZONA DI NUOVA ESPANSIONE; Codice di zona: D2; Microzona catastale n.: 1;

Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	700	1050	L	3,4	5,4	L

Pertanto, visto lo stato di conservazione dell'immobile, è possibile determinare il valore come di seguito:

Superficie lorda mq 116
Valore di mercato € 700/mq
Riduzione per stato di conservazione pessimo 30%
Totale valore € 56.840,00

Vista la discrepanza limitata tra i due valori di riferimento, si ritiene che il valore di € 56.840,00, sia congruo rispetto al bene da valutare. |

Valore del bene a base d'asta.

Per quanto innanzi riportato, si ritiene che il valore da porre a base d'asta per la vendita dell'immobile, possa essere stimato in € 56.840,00 nello stato di fatto in cui si trova l'immobile.

Il Responsabile Settore Assetto del Territorio
Marcello Rondinone

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Foggia		Dichiarazione protocollo n. PG0141041 del 03/12/2021 Comune di San Ferdinando Di Puglia Via Armando Diaz viv. 2-4	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 8 Particella: 4442 Subalterno:		Compilata da: Di Modugno Francesco Iscritto all'albo: Geometri Prov. Barletta Andria n. 399	

Planimetria Scheda n. 1	Scala 1:200
----------------------------	-------------

PIANTA PIANO TERRA
h= 3.10 mt.

Ultima planimetria in atti

Data: 04/02/2026 - a. T331371 - Richiedente: RNDM/CL03P05A060C

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/01/2026 - Comune di SAN FERDINANDO DI PUGLIA (BS9) - < Foglio 8 - Particella 4442 - Subalterno 2
 VIA ARMANDO DIAZ n. 2-4 Piano T



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 04/02/2026

Dati della richiesta	Comune di SAN FERDINANDO DI PUGLIA (Codice:H839)
Catasto Fabbricati	Provincia di FOGGIA Foglio: 8 Particella: 4442

INTESTATO

1	COMUNE DI SAN FERDINANDO DI PUGLIA sede in SAN FERDINANDO DI PUGLIA (BT)	81000710715*	(3) Provincia 1/1
---	--	--------------	-------------------

Unità immobiliare dal 06/12/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urduna	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
1		8	4442				B/4	U	357 m³	Totale: 116 m²	Euro 405,63	COSTITUZIONE del 03/12/2021 Pratica n. FG0141942 in atti dal 06/12/2021 COSTITUZIONE (n. 141942.1/2021)
Indirizzo				VIA ARMANDO DIAZ n. 2-4 Piano I								
Notifica												
Annotazioni							Partita		Mod.58			
-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H839 - Foglio 8 - Particella 4442

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/12/2021

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SAN FERDINANDO DI PUGLIA sede in SAN FERDINANDO DI PUGLIA (BT)	81000710715*	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 03/12/2021 Pratica n. FG0141942 in atti dal 06/12/2021 Protocollo NSD n. ENTRATE AGEV-ST1 REGISTRO UFFICIALE 4416402 03/12/2021 COSTITUZIONE (n. 141942) 1/2021)			

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



COMUNE DI SAN FERDINANDO DI PUGLIA

Provincia di Barletta-Andria-Trani

Settore Assetto del Territorio
Servizio Patrimonio

OGGETTO: Immobile dismesso ex ufficio collocamento via Nazionale/Diaz. Determinazione valore d'asta.

Il Comune di San Ferdinando di Puglia, è proprietario di immobili classificati come patrimonio disponibile ed in particolare del seguente immobile.

- Immobile destinato ad uffici, sito in via Nazionale ang. via Diaz, composto da un piano terra, riportato in catasto come di seguito:
 - a. F° 8 di mappa p.lla 4442 Cat B4 Classe U mc 357 Sup. Catastale mq 116 Rendita € 405,63
- Tale immobile costituisce un unico unità immobile, allo stato attuale dismesso, in pessimo stato manutentivo;
- Ai fine della determinazione del valore stesso dell'immobile, si è proceduto ad effettuare un raffronto tra il valore catastale dello stesso ed il valore determinato tramite i valori di mercato forniti dall'O.M.I (Osservatorio del Mercato Immobiliare di Foggia), relativa alla rilevazione del 1° semestre 2025.

Stato dell'immobile.

L'immobile è stato realizzato negli anni ----- e lo stato conservativo è da ritenersi pessimo, considerato che recentemente i locali in questione sono stati inibiti all'accesso in quanto lo stesso necessita di rilevante intervento manutentivo. In passato e fino al -----, lo stesso è stato utilizzato come ----- e da tale data rimasto inutilizzato.

La struttura portante è in muratura di tufo, solai in latero/cemento, tramezzature interne in mattoni forati e allo stato attuale risulta in cattivo stato manutentivo e primo di tutti i servizi utili per l'utilizzo.

Nell'ambito delle destinazioni urbanistiche previste dal vigente Piano Urbanistico Generale, l'immobile ricade in contesto urbano denominato CUS.E, Contesto Urbano per Servizi Esistenti indicato con il n° 41, ricadente nel contesto più ampio denominato CUM.CC, Consolidato Compatto.

Pertanto, premesso quanto innanzi, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché dello stato di manutenzione complessivo dell'immobile, si procede al calcolo del valore come di seguito riportato:

Valore Catastale:

a. P.lla 4442 € 56.788,20
Totale € 56.788,20

Valore OMI:

La verifica effettuata all'interno della banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, si rileva che per il comune di San Ferdinando di Puglia non esistono valutazioni effettuate per immobili ad uso ufficio. Pertanto, nella considerazione che comunque il contesto prevalente è quello residenziale, si è preso in considerazione il seguente valore:

Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: SAN FERDINANDO DI PUGLIA

Fascia/zona: Periferica/ZONA DI NUOVA ESPANSIONE

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	700	1050	L	3,4	5,4	L

Pertanto, visto lo stato di conservazione dell'immobile, è possibile determinare il valore come di seguito:

Superficie lorda	mq 116
Valore di mercato	€ 700/mq
Riduzione per stato di conservazione pessimo	30%
Totale valore	€ 56.840,00

Vista la discrepanza limitata tra i due valori di riferimento, si ritiene che il valore di € 56.840,00, sia congruo rispetto al bene da valutare.

Valore del bene a base d'asta.

Per quanto innanzi riportato, si ritiene che il valore da porre a base d'asta per la vendita dell'immobile, possa essere stimato in € 56.840,00 nello stato di fatto in cui si trova l'immobile.

Il Responsabile Settore Assetto del Territorio
Marcello Rondinone