C_H839 - 0 - 1 - 2026-07-07 - 0017083

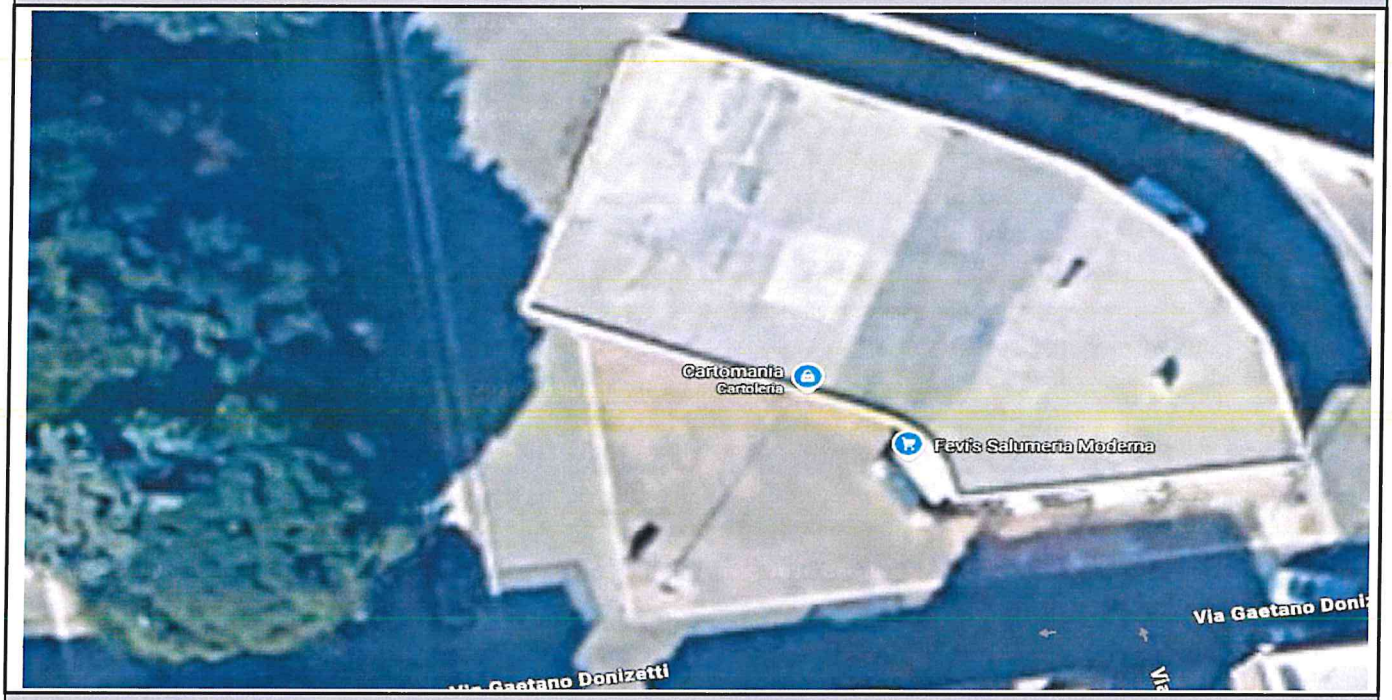
COMUNE DI SAN FERDINANDO DI PUGLIA

AMMINISTRAZIONE COMUNALE
RICOGNIZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE

COMUNE DI LOCALIZZAZIONE	SAN FERDINANDO DI PUGLIA
ENTE PROPRIETARIO	COMUNE DI SAN FERDIANANDO DI PUGLIA
DENOMINAZIONE IMMOBILE	MERCATINO N° 5 VIA DONIZETTI
REFERENTE PATRIMONIO	**MARCELLO RONDINONE** **DOMENICO LODISPOTO**

SCHEDA RICOGNITIVA DELL'IMMOBILE:	MERCATINO DONIZETTI

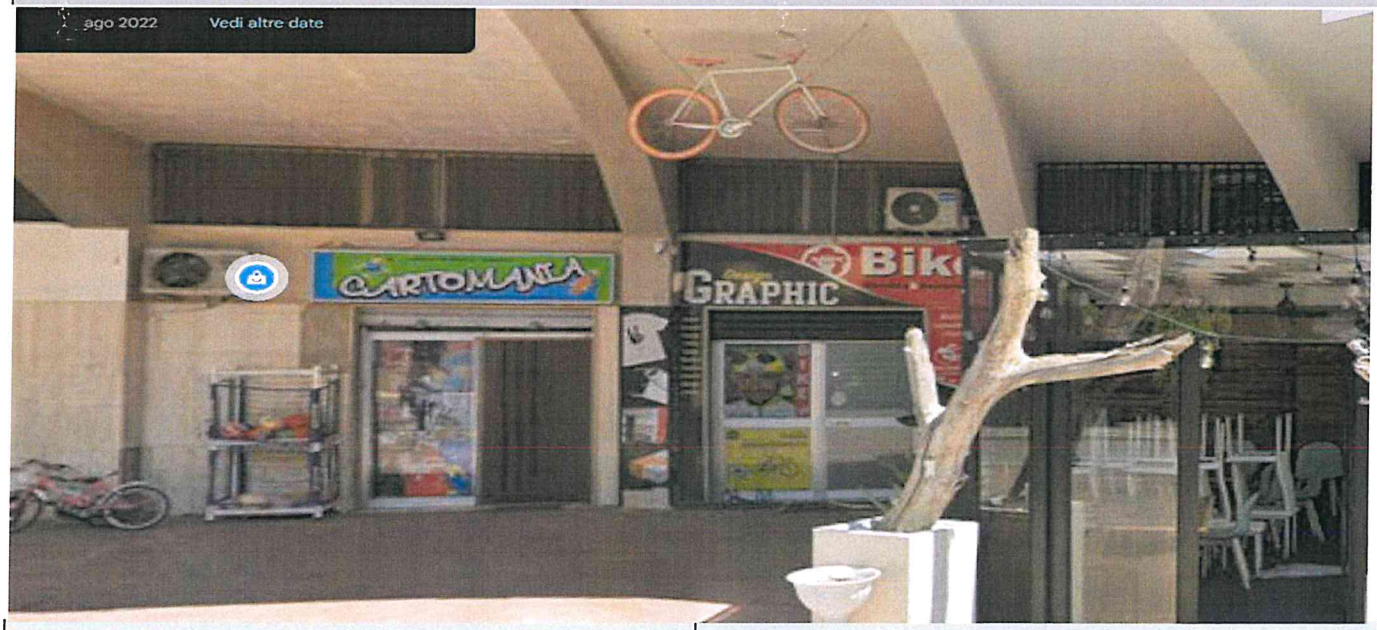
Localizzazione



Coordinate dell'immobile:

41.305922, 16.069176

Foto dell'immobile



Vista via Donizetti

C_H839 - 0 - 1 - 2026-07-07 - 0017083

SCHEDA RICOGNITIVA IMMOBILE		MERCATINO RIONALE VIA DONIZETTI
Anagrafica dell'immobile		
PROPRIETA'	Ente Proprietario	Comune di San Ferdinando di Puglia
DENOMINAZIONE	Denominazione del bene	MERCATINO RIONALE DONIZETTI
INDIRIZZO	Via/Piazza	Via Donizetti
	Comune	San Ferdinando di Puglia
	Provincia	Barletta - Andria - Trani
	Regione	Puglia
CLASSIFICAZIONE DEL BENE	Bene edificato o non edificato	Parte di immobile edificato
	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	14
	Particelle	647
	Subalterno	4
	Categoria catastale	C1
DATI CATASTALI (catasto terreni)	Sezione Terreni	NN
	Foglio	NN
	Particelle	NN
CONSISTENZE	Superficie lorda utile F.T. (mq)	29
	Superficie fondiaria (mq)	NN
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	Edificio cielo/terra o porzione di edificio	Porzione di immobile
	n. edifici	1 di 7
	n. livelli fuori terra	1
	n. livelli entro terra	NO
	Collegamenti e impianti (scale, ascensori, etc.)	NO
	Superficie coperta (mq)	29
	superficie scoperta e/o pertinenziale (mq)	Porticato uso pubblico / quota proporzionale
	Volume E.T. (mc)	NO
	Volume F.T. (mc)	122
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	Localizzazione OMI	D2 - Periferica
CERTIFICATI	Presenza certificato energetico	NO
Stato dell'immobile		
CONSERVAZIONE E OCCUPAZIONE	Anno di costruzione	1987
	Stato di conservazione	BUONO
	Stato di occupazione	OCCUPATO
	Soggetto occupante	CHIUMARULO TERESA

C_H839 - 0 - 1 - 2026-07-07 - 0017083

	Natura giuridica dell'occupazione	ASSEGNATARIO
	Tipo occupazione e durata	LOCAZIONE
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 (ec art. 3 DM 1444/68)
	Destinazione urbanistica prevista	COMMERCIALE
	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	26.153,88
	Anno della valutazione	2026
	Eventuale canone di locazione	162
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	Asta da effettuare con riserva di acquisto
	Esito dell'asta negativo	NN
Ulteriore informazioni sull' immobile		
Da visita sopralluogo emerge che l'immobile si presenta in BUONO stato manutentivo. Lo stesso è occupato dalla sig.ra Chiumarulo Teresa		

C_H839 - 0 - 1 - 2026-07-07 - 0017083

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

Settore Assetto del Territorio
Servizio Patrimonio

OGGETTO: Mercatini di via Donizetti. Determinazione valore d'asta.

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

- Immobile commerciale adibito a mercato rionale, sito in via Donizetti, composto da un piano terra e facente parte di un più ampio contesto commerciale denominato "Mercatino di via Donizetti", riportato in catasto come di seguito:
  a. F° 14 di mappa p.lla 647 sub 4 Cat C1 Classe 7 mq 26 Sup. Catastale mq 29 Rendita € 581,43

- Tale immobile, occupato con locatario / concessionario, in buono stato manutentivo;
- Ai fine della determinazione del valore stesso dell'immobile, si è proceduto ad effettuare un raffronto tra il valore catasta 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.

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 647 sub 4 € 26.153,88
   Totale **€ 26.153,55**

Valore OMI (Valore OMI da 700 a 1.500/mq) – si considerano € 800/mq vista la limitata possibilità d'insediamento di attività:

a. P.lla 647 sub 4 Mq 29 (sup. commerciale) x € 800/mq = € 23.200,00
   Totale **€ 23.200,00**

Vista la discrepanza limitata tra i due valori di riferimento, si ritiene che il valore di € 26.153,88, sia congruo rispetto al bene da valutare.

Stato dell'immobile.
L'immobile in questione, risulta occupato dalla sig.ra Chiumarulo Teresa (assegnatario) e si trova in buono stato conservativo in quanto utilizzato per piccola attività commerciale.
Le condizioni generali sullo stato manutentivo, ci consente di accertare le condizioni di salubrità e igienico/sanitarie.

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 € 26.153,55 nello stato di fatto in cui si trova l'immobile.

Il Responsabile Settore Assetto del Territorio
Marcello Rondinone

C_H839 - 0 - 1 - 2026-07-07 - 0017083

ELABORATO PLANIMETRICO

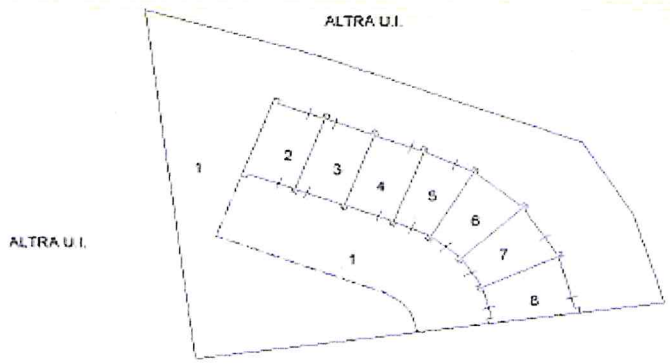
Data: 09/01/2026 - n. T297694 - Richiedente: Telematico

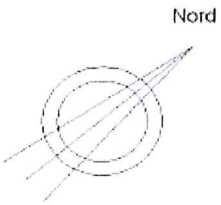
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Procida Fernando
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Barletta Andria Tra N. 230

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Comune di San Ferdinando Di Puglia	Protocollo n. FG0035051 del 09/02/2011
Sezione: Foglio: 14 Particella: 647	Tipo Mappale n. 31559 del 04/02/2011
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

PIANO TERRA





Ultima planimetria in atti

Data: 09/01/2026 - n. T297694 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/01/2026 - Comune di SAN FERDINANDO DI PUGLIA (H839) - < Foglio 14 Particella 647 >

C_H839 - 0 - 1 - 2026-07-07 - 0017083

IMMOBILE SUB. 4 CAT. C1 CLASSE 7 SUPERFICIE CATASTALE MQ 29

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0035051 del 08/02/2011
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Ferdinando Di Puglia
Via Gaetano Donizetti civ. CN

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 14
Particella: 647
Subalterno: 4

Compilata da:
Procida Fernando
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Barletta Andria Tra N. 230

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA
H= 4,20 mt.



Nord

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/01/2026 - Comune di SAN FERDINANDO DI PUGLIA (H839) - Foglio 14 - Particella 647 - Subalterno 4 >
VIA GAETANO DONIZETTI n. CN Piano: T

Prima planimetria in atti

Data: 09/01/2026 - n. T198929 - Richiedente: RNDMCL63P05A669C
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

C_H839 - 0 - 1 - 2026-07-07 - 0017083

VISURA CATASTALE SUB. 4

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/01/2026

Data: 09/01/2026 Ora: 18.12.14 Segue

Visura n.: T200142 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di SAN FERDINANDO DI PUGLIA (Codice: H839)**
	Provincia di FOGGIA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 14 Particella: 647 Sub.: 4**

INTESTATO

1	COMUNE DI SAN FERDINANDO DI PUGLIA sede in SAN FERDINANDO DI PUGLIA (BT)	81000710715*	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 28/08/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		14	647	4			C/1	7	26 m²	Totale: 29 m²	Euro 581,43	Variazione del 28/08/2013 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA GAETANO DONIZETTI n. CN Piano T				
Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. FG0218230 del 25/07/2011	Partita		Mod.58	
Annotazioni	di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H839 - Foglio 14 - Particella 647

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/06/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		14	647	4			C/1	7	26 m²		Euro 581,43	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/06/2011 Pratica n. FG0167000 in atti dal 15/06/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25942.1/2011)

Indirizzo	VIA GAETANO DONIZETTI n. CN Piano T				
Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. FG0218230 del 25/07/2011	Partita		Mod.58	

AGIBILITA' SUB 4

COMUNE DI SAN FERDINANDO DI PUGLIA
PROV. DI FOGGIA
SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO
SERVIZIO URBANISTICO

CERTIFICATO DI ABITABILITA' E/O AGIBILITA'

IL SINDACO

- Premesso che con delibera di Consiglio Comunale n.39 del 31.1.1980, esecutiva a termini di legge, venne approvato il progetto dei lavori di costruzione del mercato rionale in via Donizetti, costituito da n.7 box, come da retrostante planimetria;
  - che i lavori relativi risultano essere stati ultimati in data 15.11.1987;
- Visto il certificato di collaudo statico in data 23.12.1992, redatto dall'ing. Luigi Doronzo, depositato presso il Genio Civile di Foggia in data 12.1.1993 al n.188;
- Visto che l'U.T.C. ha riscontrato che le opere sono conformi al progetto approvato;
  - che le Ditte assegnatarie dei citati box si sono impegnate a ristrutturare gli stessi adeguando gli impianti ivi esistenti alle vigenti Norme in materia, ivi compreso piccole varianti distributive interne;
- Visto che la citata struttura è allacciata alla rete fognante ed alla rete idrica cittadina, nonché alla rete di energia elettrica e, quindi, è regolarmente servita;
- Viste le vigenti norme in materia;
- Visto il vigente P. di F. con annesso R.E. nonché il Regolamento Comunale d'Igiene;

CERTIFICA

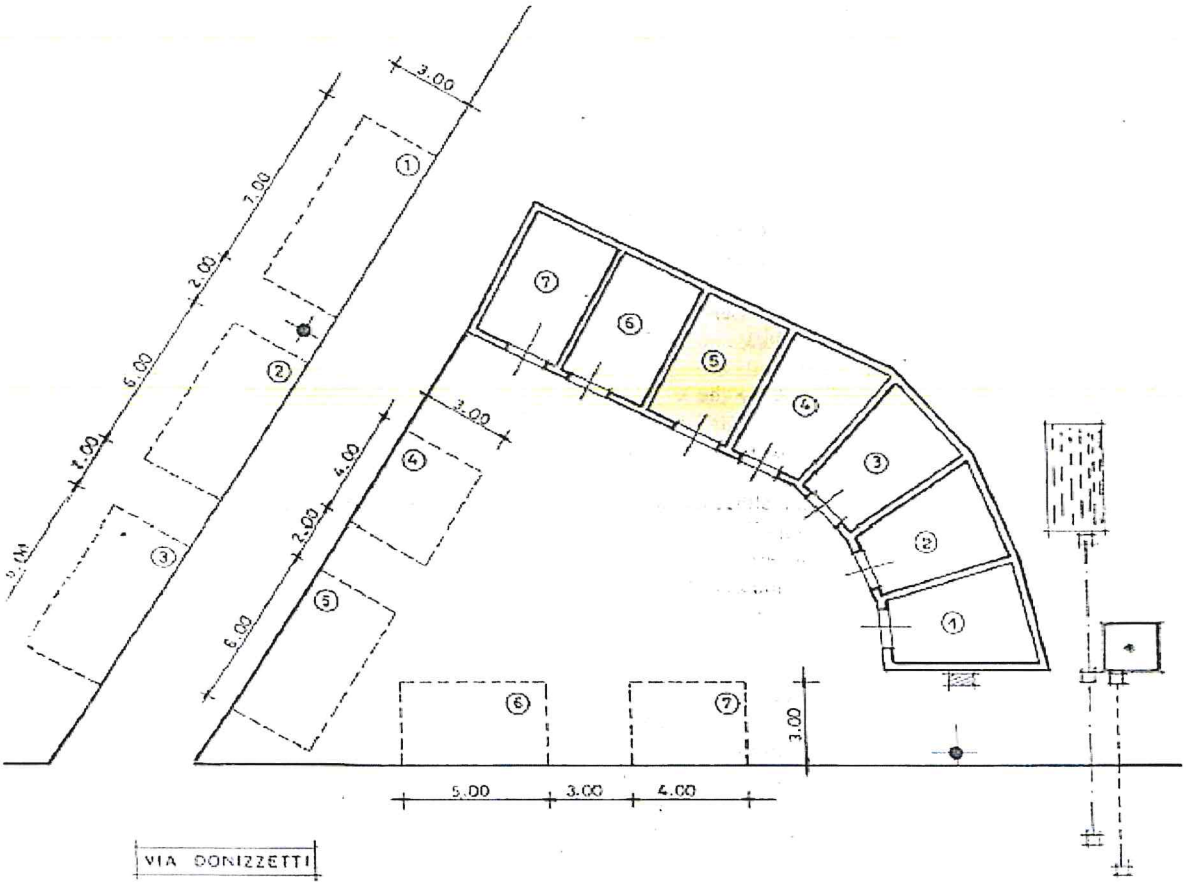
che il box n. 4 a piano terra, adibito ad attività commerciale, sito presso il mercatino rionale di via Donizetti, e composto da n°1 vano utile a piano terra per una superficie complessiva di circa mq. 26 (utile) è idoneo ad essere utilizzato.
La Ditta assegnataria è tenuta ad adeguare gli impianti esistenti ed a presentare la relativa dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte, resa dalla ditta installatrice, ai sensi della Legge 46/1990.

San Ferdinando di Puglia, lì

IL SINDACO
dr. Michele LAMACCHIA

C_H839 - 0 - 1 - 2026-07-07 - 0017083

Mercatino rionale via Donizzetti



OPERE DI PREVISIONE	
—·—·—	Rete Idrica
– – – –	Rete Fognante
	W.C. adeguato alla L.13/89
	Serbatoio interrato con idrante esterno per antincendio
	Quadro elettrico per fornitura energia elettrica posteggianti
	Pubblica Illuminazione

C_H839 - 0 - 1 - 2026-07-07 - 0017083