

TRIBUNALE DI FOGGIA*Terza Sezione Civile – Giudice delegato Dott. Enrico LEGNINI***R.G.n. 48/2025 – liquidazione giudiziale “Freda Immobiliare Srl in liquidazione”**

RELAZIONE TECNICA SPECIALISTICA SULLA STIMA DEL VALORE DEL
PATRIMONIO IMMOBILIARE
DELLA SOCIETA' FREDA IMMOBILIARE SRL IN LIQUIDAZIONE

Curatori: Avv. Claudio IADAROLA – Dott. Massimiliano VENDITTI**Elaborato peritale prima parte – 112 immobili****I CTU****Arch. Mauro MENNITTI – Ing. Luigi RUSSO – Arch. Ir Attilio FIGURELLI***Foggia, 30/09/2025*

Indice

1.	Premessa e incarico	7
2.	Porzione del patrimonio immobiliare oggetto di stima (n. 112 immobili)	8
2.1	Immobili Via Cappuccini - Foggia: Inquadramento territoriale, catastale e urbanistico.	10
2.2	Immobili Via Cappuccini - Foggia: Titoli abilitativi ed agibilità	19
2.3	Immobili Via Gramsci - Foggia: Inquadramento territoriale, catastale e urbanistico	20
2.4	Immobili Via Gramsci - Foggia: Titoli abilitativi ed agibilità.....	24
2.5	Immobili Corso del Mezzogiorno - Foggia: Inquadramento territoriale, catastale e urbanistico.....	26
2.6	Immobili Corso del Mezzogiorno - Foggia: Titoli abilitativi ed agibilità	30
2.7	Immobili Via Napoli - Foggia: Inquadramento territoriale, catastale e urbanistico	31
2.8	Immobili Via Napoli - Foggia: Titoli abilitativi ed agibilità	37
2.9	Immobili Compendio Salice - Foggia: Inquadramento territoriale, catastale e urbanistico	38
2.10	Immobili Compendio Salice - Foggia: Titoli abilitativi ed agibilità.....	45
2.11	Immobili Peschici: Inquadramento territoriale, catastale e urbanistico	46
2.12	Immobili Peschici: Titoli abilitativi ed agibilità	47
2.13	Immobili Via Tenente Suglia - Bari: Inquadramento territoriale, catastale e urbanistico	48
2.14	Immobili Via Tenente Suglia - Bari: Titoli abilitativi ed agibilità	52
3.	Criterio di stima utilizzato nella valutazione immobiliare	54
4.	Immobili via Cappuccini - Foggia: riepilogo dati di stima	56
5.	Immobili via Gramsci - Foggia: riepilogo dati di stima	62



6.	Immobili Corso del Mezzogiorno - Foggia: riepilogo dati di stima.....	64
7.	Immobili Via Napoli - Foggia: riepilogo dati di stima.....	65
8.	Immobili Compendio Salice - Foggia: riepilogo dati di stima	68
9.	Immobili Peschici: riepilogo dati di stima	70
10.	Immobili Via Suglia - Bari: riepilogo dati di stima.....	71
11.	LOTTE CON SCHEDE DI STIMA	73
11.1	Lotto N.01 - Via Cappuccini n.36 – sub.122 Box.....	74
11.2	Lotto N.02 - Via Cappuccini n.36 – sub.123 Box.....	78
11.3	Lotto N.03 - Via Cappuccini n.36 – sub.3 Box.....	82
11.4	Lotto N.04 - Via Cappuccini n.36 – sub.4 Box.....	86
11.5	Lotto N.05 - Via Cappuccini n.36 – sub.13 Box.....	90
11.6	Lotto N.06 - Via Cappuccini n.36 – sub.14 Box.....	94
11.7	Lotto N.07 - Via Cappuccini n.36 – sub.20 Box.....	98
11.8	Lotto N.08 - Via Cappuccini n.36 – sub.56 Deposito.....	102
11.9	Lotto N.09 - Via Cappuccini n.36 – sub.57 Deposito.....	106
11.10	Lotto N.10 - Via Cappuccini n.36 – sub.28 Box.....	110
11.11	Lotto N.11 - Via Cappuccini n.36 – sub.29 Box.....	114
11.12	Lotto N.12 - Via Cappuccini n.36 – sub.31 Box.....	118
11.13	Lotto N.13 - Via Cappuccini n.36 – sub.34 Box.....	122
11.14	Lotto N.14 - Via Cappuccini n.36 – sub.35 Box.....	126
11.15	Lotto N.15 - Via Cappuccini n.36 – sub.36 Box.....	130
11.16	Lotto N.16 - Via Cappuccini n.36 – sub.156 Deposito.....	134
11.17	Lotto N.17 - Via Cappuccini n.36 – sub.76 Box.....	138



11.18	Lotto N.18 - Via Cappuccini n.36 – sub.77 Box.....	142
11.19	Lotto N.19 - Via Cappuccini n.36 – sub.78 Box.....	146
11.20	Lotto N.20 - Via Cappuccini n.36 – sub.79 Box.....	150
11.21	Lotto N.21 - Via Cappuccini n.36 – sub.80 Box.....	154
11.22	Lotto N.22 - Via Cappuccini n.36 – sub.81 Box.....	158
11.23	Lotto N.23 - Via Cappuccini n.36 – sub.82 Box.....	162
11.24	Lotto N.24 - Via Cappuccini n.36 – sub.87 Box.....	166
11.25	Lotto N.25 - Via Cappuccini n.36 – sub.88 Box.....	170
11.26	Lotto N.26 - Via Cappuccini n.36 – sub.90 Box.....	174
11.27	Lotto N.27 - Via Cappuccini n.36 – sub.92 Box.....	178
11.28	Lotto N.28 - Via Cappuccini n.36 – sub.93 Box.....	182
11.29	Lotto N.29 - Via Cappuccini n.36 – sub.94 Box.....	186
11.30	Lotto N.30 - Via Cappuccini n.36 – sub.95 Box.....	190
11.31	Lotto N.31 - Via Cappuccini n.36 – sub.96 Box.....	194
11.32	Lotto N.32 - Via Cappuccini n.36 – sub.97 Box.....	198
11.33	Lotto N.33 - Via Cappuccini n.36 – sub.98 Box.....	202
11.34	Lotto N.34 - Via Cappuccini n.36 – sub.207 Box.....	206
11.35	Lotto N.35 - Via Cappuccini n.36 – sub.101 Box.....	210
11.36	Lotto N.36 - Via Cappuccini n.36 – sub.102 Box.....	214
11.37	Lotto N.37 - Via Cappuccini n.36 – sub.106 Box.....	218
11.38	Lotto N.38 - Via Cappuccini n.36 – sub.114 Deposito.....	222
11.39	Lotto N.39 - Via Cappuccini n.36 – sub.115 Deposito.....	226
11.40	Lotto N.40 - Via Cappuccini n.36 – sub.112 Deposito.....	230
11.41	Lotto N.41 - Via Cappuccini n.36 – sub.111 Deposito.....	234



11.42	Lotto N.42 - Via Cappuccini n.36 – sub.126 Negozio.....	238
11.43	Lotto N.43 - Via Cappuccini n.36 – sub.127 Negozio.....	242
11.44	Lotto N.44 - Via Cappuccini n.36 – sub.129 Negozio.....	246
11.45	Lotto N.45 - Via Cappuccini n.36 – sub.204 Negozio.....	250
11.46	Lotto N.46 - Via Cappuccini n.36 – sub.130 Abitazione.....	254
11.47	Lotto N.47 - Via Cappuccini n.36 – sub.133 Abitazione.....	258
11.48	Lotto N.48 - Via Cappuccini n.36 – sub.159 Abitazione.....	262
11.49	Lotto N.49 - Via Cappuccini n.36 – sub.160 Abitazione.....	266
11.50	Lotto N.50 - Via Cappuccini n.36 – sub.161 Abitazione.....	270
11.51	Lotto N.51 - Via Cappuccini n.36 – sub.162 Abitazione.....	274
11.52	Lotto N.52 - Via Cappuccini n.36 – sub.185 Abitazione.....	278
11.53	Lotto N.53 - Via Cappuccini n.36 – sub.44 Abitazione.....	282
11.54	Lotto N.54 - Via Cappuccini n.36 – sub.163 Abitazione.....	286
11.55	Lotto N.55 - Via Cappuccini n.36 – sub.164 Abitazione.....	290
11.56	Lotto N.56 - Via Cappuccini n.36 – sub.166 Abitazione.....	294
11.57	Lotto N.57 - Via Cappuccini n.36 – sub.167 Abitazione.....	298
11.58	Lotto N.58 - Via Cappuccini n.36 – sub.168 Abitazione.....	302
11.59	Lotto N.59 - Via Cappuccini n.36 – sub.169 Abitazione.....	306
11.60	Lotto N.60 - Via Cappuccini n.36 – sub.170 Abitazione.....	310
11.61	Lotto N.61 - Via Cappuccini n.36 – sub.192 Abitazione.....	314
11.62	Lotto N.62 - Via Cappuccini n.36 – sub.50 Abitazione.....	318
11.63	Lotto N.63 - Via Cappuccini n.36 – sub.171 Abitazione.....	322
11.64	Lotto N.64 - Via Cappuccini n.36 – sub.196 Abitazione.....	326
11.65	Lotto N.65 - Via Cappuccini n.36 – sub.175 Abitazione.....	330



11.66	Lotto N.66 - Via Cappuccini n.36 – sub.206 Abitazione.....	334
11.67	Lotto N.67 - Via Cappuccini n.36 – sub.178 Abitazione.....	338
11.68	Lotto N.68 - Via Cappuccini n.36 – sub.144 Abitazione.....	342
11.69	Lotto N.69 - Via Cappuccini n.36 – sub.197 Abitazione.....	346
11.70	Lotto N.70 - Via Cappuccini n.36 – sub.198 Abitazione.....	350
11.71	Lotto N.71 - Via Cappuccini n.36 – sub.199 Abitazione.....	354
11.72	Lotto N.72 - Via Cappuccini n.36 – sub.54 Abitazione.....	358
11.73	Lotto N.73 - Via Cappuccini n.36 – sub.180 Abitazione.....	362
11.74	Lotto N.74 - Via Cappuccini n.36 – sub.181 Abitazione.....	367
11.75	Lotto N.75 - Via Cappuccini n.36 – sub.200 Abitazione.....	371
11.76	Lotto N.76 - Via Cappuccini n.36 – sub.201 Abitazione.....	375
11.77	Lotto N.77 - Via Cappuccini n.36 – sub.182 Deposito sottotetto.....	380
11.78	Lotto N.78 - Via Cappuccini n.36 – sub.183 Deposito sottotetto.....	384
11.79	Lotto N.79 - Via Cappuccini n.36 – sub.202 Deposito sottotetto.....	388
11.80	Lotto N.80 - Via Cappuccini n.36 – sub.203 Deposito sottotetto.....	392
11.81	Lotto N.81 – Via Gramsci n.69 – sub.104 Uffici.....	396
11.82	Lotto N.82 – Via Gramsci n.69 – sub.133 Uffici.....	400
11.83	Lotto N.83 – Via Gramsci n.73 – sub.61 Box.....	404
11.84	Lotto N.84 – Via Gramsci n.73 – sub.62 Box.....	408
11.85	Lotto N.85 – Via Gramsci n.73 – sub.78 Box.....	412
11.86	Lotto N.86 – Via Gramsci n.73 – sub.82 Box.....	416
11.87	Lotto N.87 - Via Gramsci n.73 – sub.101 Deposito	420



11.88	Lotto N.88 – Corso del Mezzogiorno n.136 – sub.75-76-77 Negozio.....	424
11.89	Lotto N.89 – Corso del Mezzogiorno n.136 – sub.39 Deposito (commerciale).....	429
11.90	Lotto N.90 – Corso del Mezzogiorno n.136 – sub.41 Box	433
11.91	Lotto N.91 – Corso del Mezzogiorno n.136 – sub.42 Box	437
11.92	Lotto N.92 – Corso del Mezzogiorno n.136 – sub.45 Box	441
11.93	Lotto N.93 – Corso del Mezzogiorno n.136 – sub.46 Box	445
11.94	Lotto N.94 – Corso del Mezzogiorno n.136 – sub.49 Box	449
11.95	Lotto N.95 – Corso del Mezzogiorno n.136 – sub.50 Box	453
11.96	Lotto N.96 – Corso del Mezzogiorno n.136 – sub.51 Box	457
11.97	Lotto N.97 – Via Napoli n.2 – sub.209 Palestra	461
11.98	Lotto N.98 – Via Napoli n.2 – sub.210 Palestra	466
11.99	Lotto N.99 – Compendio Salice snc – sub. 1 e 2 Abitazione con box + terreni agricoli annessi	471
1.1	Lotto N.100 – Compendio Salice snc – p.lla 177 Terreno.....	484
1.2	Lotto N.101 – Compendio Salice snc – p.lla 134 Terreno.....	488
1.3	Lotto N.102 - Peschici – sub.6 Abitazione	492
1.1	Lotto N.103 - Via Ten. Suglia n.31 (Bari) – sub.77 Autorimessa	496



1. Premessa e incarico

Con istanza del 24/06/2025 presentata dalla Curatela della procedura di Liquidazione Giudiziale R.G. n.48/2025, autorizzata con successivo dispositivo dell’Ill.mo Giudice Delegato, adempiuto al rituale giuramento in data 27/06/2025, i sottoscritti tecnici

- **Arch. Mauro Mennitti**, nato a [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], con studio professionale in Foggia (FG) alla Piazza Umberto Giordano n.26, iscritto all’Ordine degli Architetti della Provincia di Foggia al n. 933;
- **Ing. Luigi Russo**, nato a [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], con studio professionale in Foggia (FG) alla Piazza Umberto Giordano n.26, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 1798;
- **Arch. Ir. Attilio Figurelli**, nato a [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], con studio professionale in Foggia (FG) alla Piazza Umberto Giordano n.26, iscritto all’Ordine degli Architetti della Provincia di Foggia al n. 1085;

sono stati nominati quali esperti consulenti per la stima di 192 beni immobili di cui è proprietaria la società “**Freda Immobiliare Srl in liquidazione**” con sede legale in Foggia (FG) al Corso Vittorio Emanuele n.102, CF/P.IVA 01410480717, come da Sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale emessa dal Tribunale Ordinario di Foggia in data 12/06/2025.

Il conferimento dell’incarico prevede il deposito della relazione peritale suddivisa in due parti e con diverse tempistiche, giusta provvedimento del G.D.

Pertanto, il presente elaborato costituisce la **prima parte** della relazione peritale e riguarda la stima di n.112 immobili (dei 192 da valutare), come risultanti dall’elenco fornito agli scriventi e verificato puntualmente in sede di sopralluogo. Con successivo elaborato si procederà alla stima dei restanti 80 immobili acquisiti alla liquidazione giudiziale.

La presente relazione è volta a definire la stima del più probabile valore di mercato, determinata attraverso le diverse fonti ufficiali e commerciali del mercato immobiliare, degli



immobili facenti parte della prima parte delle attività peritali, quantificati in n. 112. Tale valutazione è finalizzata alla futura vendita di detti immobili mediante procedure competitive.

2. Porzione del patrimonio immobiliare oggetto di stima (n. 112 immobili)

Nell’ambito della prima fase peritale, gli immobili oggetto di stima, facenti parte del patrimonio immobiliare della Freda Immobiliare Srl, sono così suddivisi ed identificati:

- n.80 beni immobili ubicati in Foggia alla **Via Cappuccini n.36**, di cui n.34 unità destinate a box-auto, n.7 unità destinate a locali ripostiglio, n.4 unità destinate ad attività commerciali, n.31 unità immobiliari destinate a residenza e le restanti 4 unità immobiliari destinate a deposito sottotetto;
- n.7 beni immobili ubicati in Foggia alla **Via Antonio Gramsci n.ri 69 e 73**, di cui n.2 unità immobiliari destinate ad uffici e n.5 unità destinate a box-auto;
- n.11 beni immobili ubicati in Foggia al **Corso del Mezzogiorno n.136**, di cui n.4 unità immobiliari destinate ad attività commerciali e n.7 unità destinate a box-auto;
- n.2 beni immobili ubicati in Foggia alla **Via Napoli n.2**, entrambi destinati ad attività sportive;
- n.8 beni immobili ubicati in Foggia nel **Compendio Salice snc**, di cui n.1 unità immobiliare destinata a residenza, n.1 unità destinata a box-auto e n.6 terreni;
- n.3 beni in **Peschici snc**, di cui n.1 unità immobiliare destinata a residenza e n.2 terreni;
- n.1 unità immobiliare ubicata in Bari alla **Via Tenente Suglia n.31**, destinata a box-auto.

Tutti i suddetti immobili sono stati ispezionati dai sottoscritti consulenti tecnici nell’anno 2025, come da inventari prodotti in sede di sopralluoghi.

Si precisa che, dai sopralluoghi e dalle indagini catastali condotte dagli scriventi per tutti gli immobili oggetto di stima:

- l’immobile del Compendio Salice identificato nell’elenco degli immobili Freda Immobiliare Srl al Foglio di Mappa 144, p.lla 758 risulta un terreno annesso e di pertinenza



dell’abitazione censita al F.144, p.lla 758, sub. 1, pure oggetto di stima. Analogamente, l’immobile identificato al sub. 2 (box auto) della stessa particella risulta necessariamente una pertinenza esclusiva di tale abitazione, in quanto è presente un ingresso unico comune a tutti gli immobili. Pertanto, la valutazione economica dei tre immobili è unica e riportata nella scheda Lotto N.99;

- n.3 immobili ubicati al Corso del Mezzogiorno, identificati nell’elenco degli immobili della Freda Immobiliare Srl al Foglio di Mappa 95, p.lla 8497, sub.75-76-77, risultano difformi rispetto alle planimetrie depositate al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia in quanto sono stati accorpati in un’unica unità immobiliare. Pertanto, la valutazione economica dei tre immobili è unica e riportata nella scheda Lotto N.88;
- per l’unità immobiliare identificata al Foglio 6, p.lla 9, non è stato possibile procedere con la stima per le seguenti motivazioni:
 1. l’identificativo catastale p.lla 9 non risulta più disponibile nell’archivio del Catasto in quanto confluito nella particella 543;
 2. lo stesso immobile, con il nuovo identificativo catastale 543, risulta accatastato con categoria F/3, cioè fabbricato in corso di costruzione;
 3. sia il terreno annesso alla ridetta unità immobiliare accatastata in F/3 nonché quello limitrofo identificato con il Foglio 6 p.lla 214, all’atto del sopralluogo, sono risultati invasi da folta vegetazione e in condizioni igieniche scarse, che di fatto ne hanno impedito l’accesso per le necessarie misurazioni.

Si ritiene pertanto necessario procedere con ulteriori approfondimenti catastali ed urbanistici, richiedendo altresì una bonifica preventiva di detto terreno, indispensabile per i rilievi e le misurazioni del caso.

Alla luce di tanto, si procede alla valutazione di n. 110 immobili suddivisi in n.106 stime riportate in altrettante schede valutative allegate, come segue.



2.1 Immobili Via Cappuccini - Foggia: Inquadramento territoriale, catastale e urbanistico

Inquadramento Territoriale su ortofoto_ Foggia via Cappuccini n.36



IMMOBILI VIA CAPPUCCHINI



Inquadramento P.R.G.

Zona C2 Edilizia residenziale su suoli già edificati



IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA

LEGENDA

ZONE C	
	ZONA C1 EDILIZIA RESIDENZIALE SU AREE PUBBLICHE
	ZONA C2 EDILIZIA RESIDENZIALE SU SUOLI GIÀ EDIFICATI
	ZONA C3 EDILIZIA MISTA, RESIDENZIALE E DIREZIONALE



Immobili oggetto di perizia



**INGRESSO AGLI SPAZI COMUNI:
BOX PIANO INTERRATO E APPARTAMENTI SCALA A-B-C-D**



Foto 1 Ingresso ai box interrati e agli appartamenti (scala A-B-C-D) su via Cappuccini





Foto 2_Rampa di accesso ai box su via Cappuccini



Foto 4_Cortile di ingresso agli appartamenti (scala A-B-C-D) su via Cappuccini





Foto 5 Cortile di ingresso agli appartamenti (scala A-B-C-D) su via Cappuccini





Foto 6_Ingresso ai box interrati e agli appartamenti (scala A-B-C-D) su vicolo dei Cappuccini



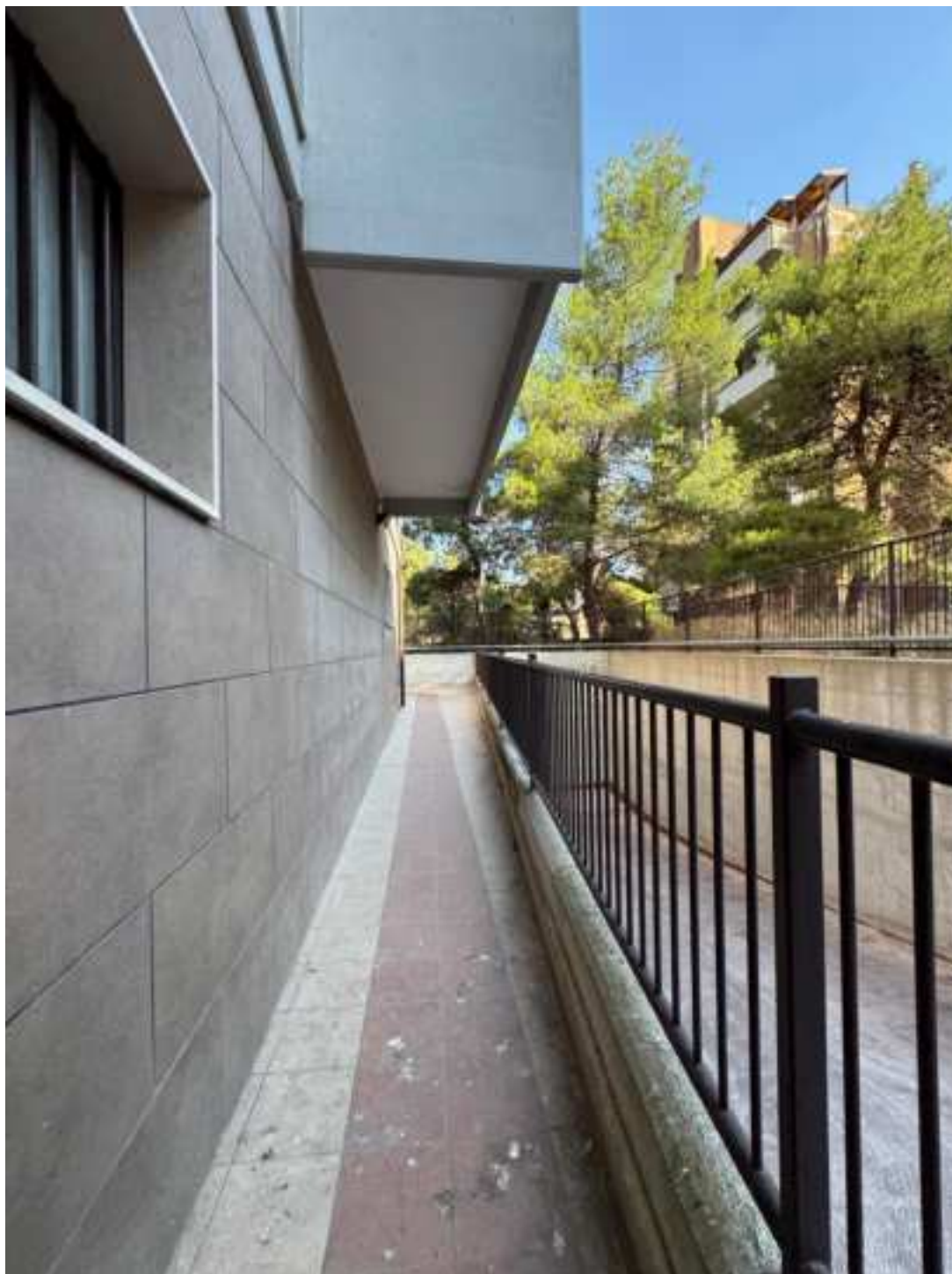


Foto 7 Accesso pedonale agli appartamenti (scala A-B-C-D) su vicolo dei Cappuccini



TRIBUNALE DI FOGGIA - III Sezione Civile – Giudice delegato Dott. Enrico Legnini
R.G.n. 48/2025 – liquidazione giudiziale “Freda Immobiliare Srl in liquidazione”
Elaborato peritale di stima – PRIMA PARTE



Foto 8_Cortile di ingresso agli appartamenti (scala A-B-C-D) su vicolo dei Cappuccini



2.2 Immobili Via Cappuccini - Foggia: Titoli abilitativi ed agibilità

In riferimento alla regolarità urbanistica ed edilizia, nonché dalla documentazione resa disponibile dalla società, si evince che lo stabile è stato autorizzato alla costruzione ed è conforme alle norme urbanistiche ed edilizie (igienico-sanitarie, di sicurezza, ecc.), ovvero abitabile ed idoneo all’uso per civili abitazioni, uffici/negozi, box auto e ripostigli.

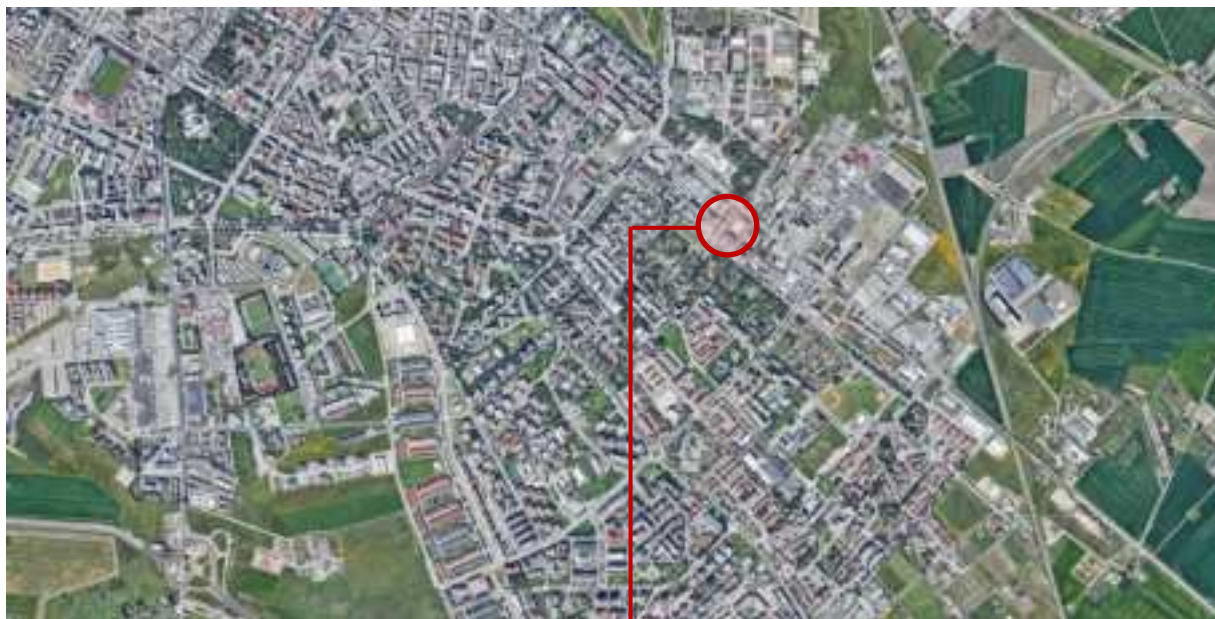
In particolare, sono presenti i seguenti titoli abilitativi ed autorizzativi:

- **Permesso di Costruire n.267**, rilasciato dal Comune di Foggia in data 25/07/2008, per l’esecuzione dei lavori di realizzazione dell’intero corpo di fabbrica (scala A-B-C-D) sito alla Via Cappuccini;
- **Prima Variante in corso d’opera n.32** al Permesso di Costruire originario, rilasciata dal Comune di Foggia in data 23/02/2010;
- **Seconda Variante in sanatoria n.134** al Permesso di Costruire originario e al Permesso di Costruire Prima Variante del 23 febbraio 2010, rilasciata dal Comune di Foggia in data 05/07/2011;
- **Terza Variante n.251** alle pratiche edilizie precedenti, risalente alla data del 01/12/2011;
- **Quarta Variante finale n.270** del 21/11/2014.
- **Certificato di Agibilità parziale n.03** del 08/06/2015, per tutti gli immobili facenti parte della Scala “A” del fabbricato;
- **Segnalazione Certificata per l’Agibilità parziale (SCA)** di tutti gli immobili facenti parte della scala “B” del fabbricato, protocollata in data 28/03/2018;
- **Segnalazione Certificata per l’Agibilità (SCA)** dei restanti immobili facenti parte della scala “C” e “D” del fabbricato, protocollata in data 07/11/2024 al n. 145994;
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio (SCIA VVF)**, protocollata dal Comando dei Vigili del Fuoco di Foggia in data 10/04/2015 al n.0003268;
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio (SCIA VVF)**, protocollata dal Comando dei Vigili del Fuoco di Foggia in data 16/01/2018 al n.618.



2.3 Immobili Via Gramsci - Foggia: Inquadramento territoriale, catastale e urbanistico

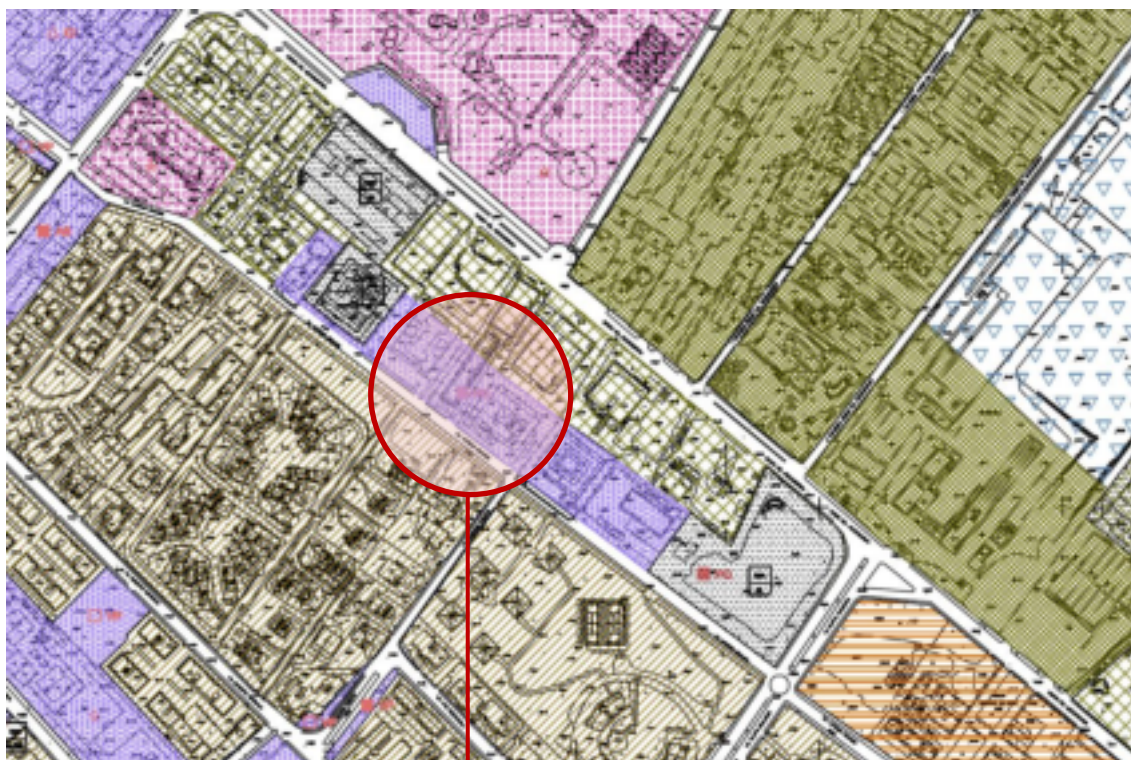
Inquadramento Territoriale su ortofoto _ Foggia via Gramsci n.ri 69 e 73



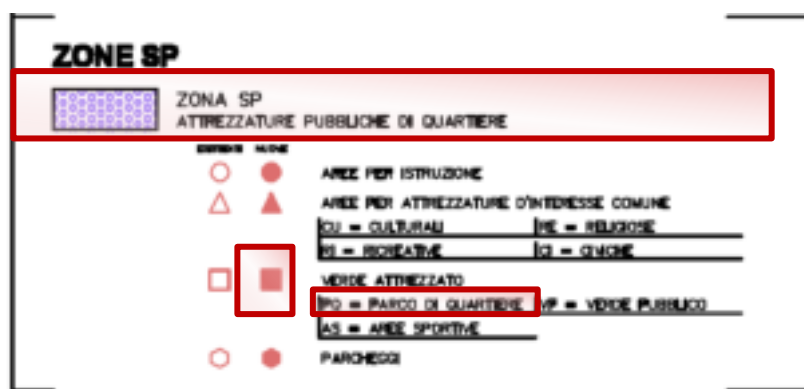
IMMOBILI VIA GRAMSCI



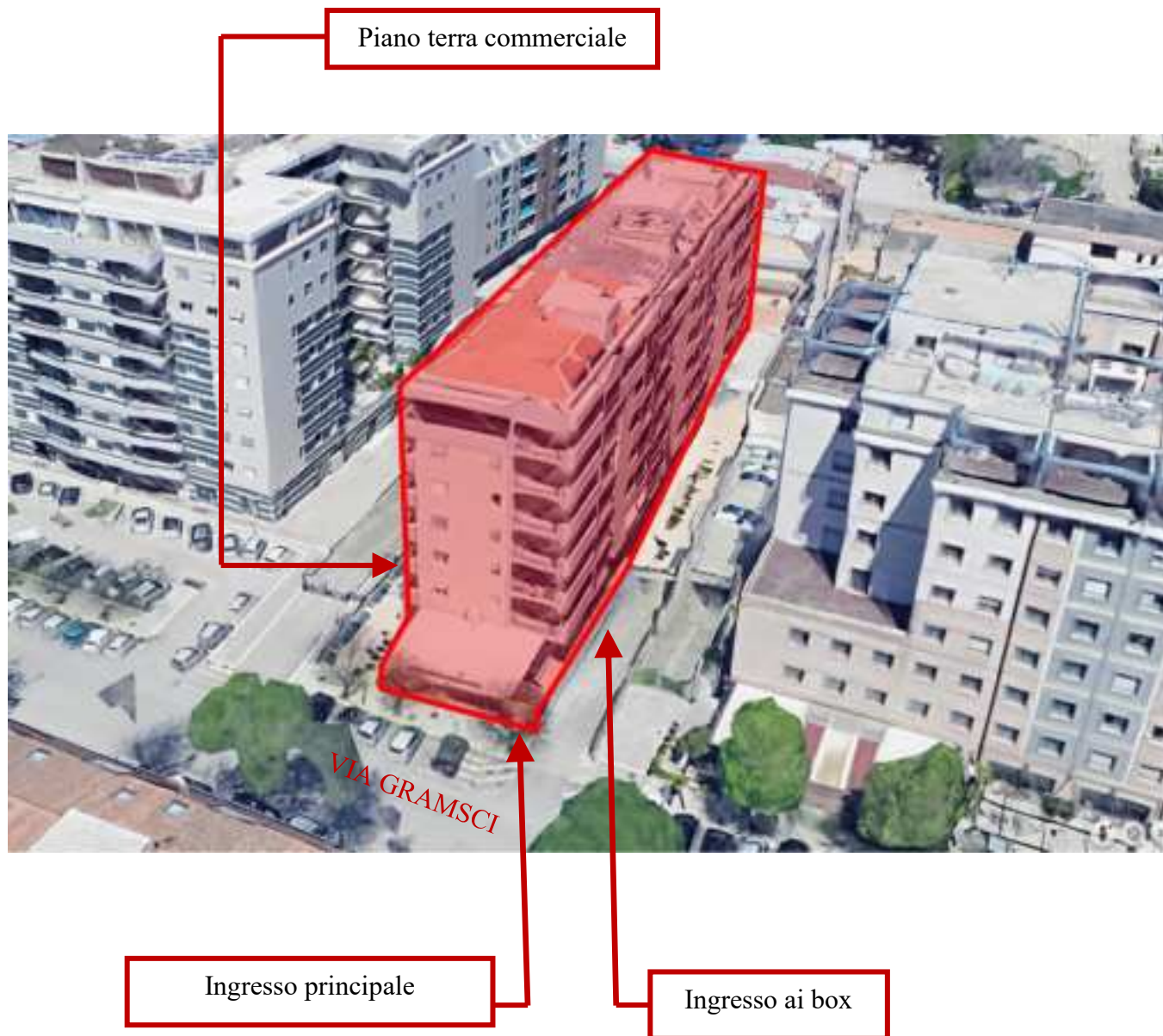
Zona SP Attrezzature pubbliche di quartiere



LEGENDA



Immobili oggetto di perizia



**INGRESSO AGLI SPAZI COMUNI:
BOX PIANO INTERRATO E APPARTEMENTI SCALA A-B-C**



Foto 1 Ingresso agli appartamenti (scala A-B-C) su via Gramsci





Foto 2 Rampa di accesso ai box interrati su via Gramsci

2.4 Immobili Via Gramsci - Foggia: Titoli abilitativi ed agibilità

In riferimento alla regolarità urbanistica ed edilizia, nonché dalla documentazione resa disponibile dalla società, si evince che lo stabile è stato autorizzato alla costruzione ed è conforme alle norme urbanistiche ed edilizie (igienico-sanitarie, di sicurezza, ecc.), ovvero abitabile ed idoneo all'uso per civili abitazioni, uffici/negozi, box auto e ripostigli.

In particolare, sono presenti i seguenti titoli abilitativi ed autorizzativi:

- **Concessione Edilizia n.148**, rilasciata dal Comune di Foggia in data 02/08/2001, per la costruzione di un fabbricato ad uso UFFICI ed attività commerciale con pertinenze adibite ad ABITAZIONI (*con vincolo di stretta funzionalità rispetto alle unità ad uso ufficio per*



assolvere alle esigenze abitative del responsabile direttivo addetto a tali Uffici e per i correlativi servizi di custodia), RIPOSTIGLI situati al piano sottotetto (destinati esclusivamente ad assolvere alle essenziali esigenze di archiviazione e, più in generale, di logistica, connesse allo svolgimento delle attività proprie dei soggetti fruitori dei sottostanti locali ad uso ufficio) e BOX (con vincolo di destinazione permanente a parcheggio secondo il combinato disposto dall’art. 18 della legge 6.8.67 n.765 e della legge 24.3.89 n.122);

- **Certificato di Agibilità n.2209** del 10/08/2005, per tutti gli immobili facenti parte del fabbricato (scale A, B e C) sito alla Via A. Gramsci.



2.5 Immobili Corso del Mezzogiorno - Foggia: Inquadramento territoriale, catastale e urbanistico

Inquadramento Territoriale su ortofoto _ Foggia via Corso del Mezzogiorno n.136

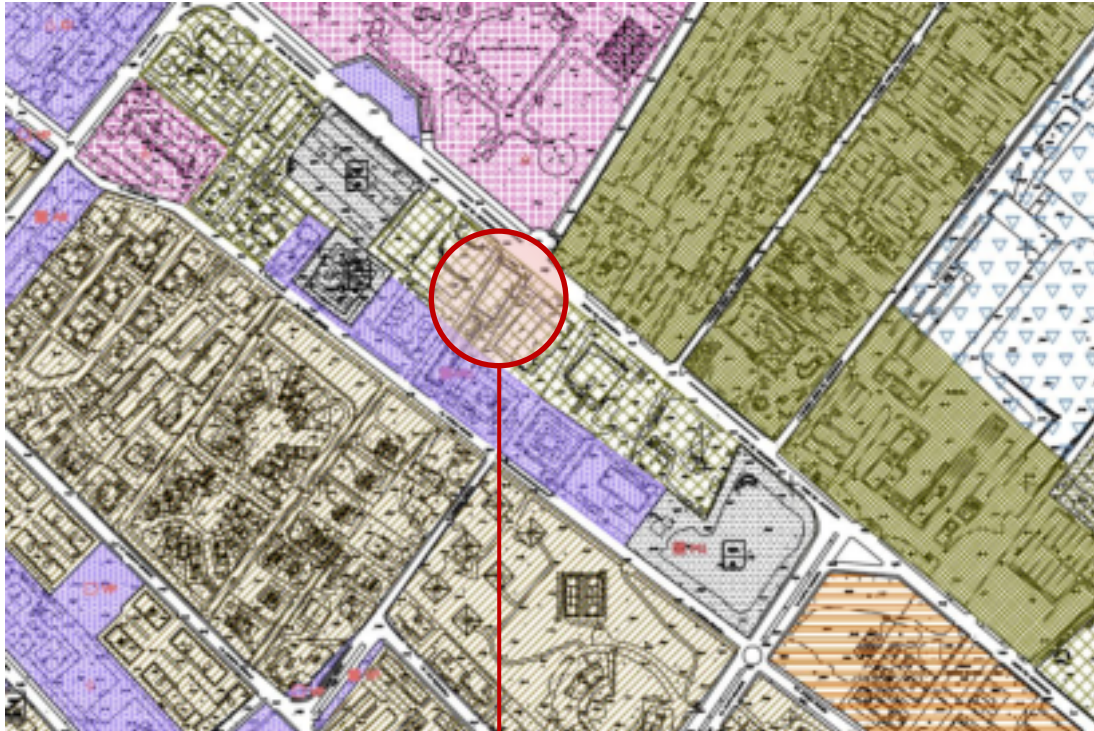


IMMOBILI CORSO DEL MEZZOGIORNO



Inquadramento P.R.G.

Zona D3 Aree per il commercio all'ingrosso



IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA

LEGENDA

ZONE D	
	ZONA D1 AREE PER GRANDI INDUSTRIE
	ZONA D2 AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE PUBBLICHE
	ZONA D3 AREE PER IL COMMERCIO ALL'INGROSSO
	ZONA D4 AREE PER LABORATORI ARTIGIANALI
	ZONA D5 AREE PER ATTREZZATURE TURISTICHE DIREZIONALI
	ZONA D6 AREE PER ATTREZZATURE, DIREZIONALI E SERVIZI PUBBLICI
	OSSERVAZIONI ACCOLTE IN TERMINI DI RICONOSCIMENTO DELLO STATO DI FATTO N° 22

Immobili oggetto di perizia



**INGRESSO AGLI SPAZI COMUNI:
BOX PIANO INTERRATO E APPARTEMENTI**



Foto 1 Ingresso ai box interrati e agli appartamenti su Corso del Mezzogiorno



2.6 Immobili Corso del Mezzogiorno - Foggia: Titoli abilitativi ed agibilità

In riferimento alla regolarità urbanistica ed edilizia, nonché dalla documentazione resa disponibile dalla società, si evince che lo stabile è stato autorizzato alla costruzione ed è conforme alle norme urbanistiche ed edilizie (igienico-sanitarie, di sicurezza, ecc.), ovvero abitabile ed idoneo all'uso per civili abitazioni, uffici/negozi, box auto e ripostigli.

In particolare, sono presenti i seguenti titoli abilitativi ed autorizzativi:

- **Permesso di Costruire n.18**, rilasciato dal Comune di Foggia in data 09/05/2005, per l'esecuzione dei lavori di realizzazione di un complesso artigianale con annesse residenze di pertinenza in Corso del Mezzogiorno;
- **Permesso di Costruire n.43 in variante al precedente Permesso**, rilasciato dal Comune di Foggia in data 29/05/2007;
- **Certificato di Agibilità n.2452** del 04/08/2008, per tutti gli immobili facenti parte del complesso artigianale;
- **Certificato di Agibilità n.106004** del 06/12/2013, per tre unità immobiliari site al piano terra.



2.7 Immobili Via Napoli - Foggia: Inquadramento territoriale, catastale e urbanistico

Inquadramento Territoriale su ortofoto_ Foggia via Napoli n.2



IMMOBILI VIA NAPOLI



Inquadramento P.R.G.

Zona B2.1 Edilizia residenziale indipendente dai confini degli isolati, esistente



IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA

LEGENDA

ZONE B	
	ZONA B1 EDILIZIA RESIDENZIALE ORGANIZZATA PER ISOLATI
	ZONA B2.1 EDILIZIA RESIDENZIALE INDIPENDENTE DAI CONFINI DEGLI ISOLATI, ESISTENTE
	ZONA B2.2 EDILIZIA RESIDENZIALE INDIPENDENTE DAI CONFINI DEGLI ISOLATI, NUOVA
	ZONA B3 EDILIZIA RESIDENZIALE SU AREE SOGGETTE A PIANO ESECUTIVO



Immobili oggetto di perizia



Ingresso ai box

Ingresso principale



**INGRESSO AGLI SPAZI COMUNI:
PIANO INTERRATO E APPARTEMENTI**



Foto 1 Ingresso ai box, ai locali interrati e agli appartamenti/uffici su via Napoli





Foto 2 Ingresso ai box e ai locali interrati su via Napoli



TRIBUNALE DI FOGGIA - III Sezione Civile – Giudice delegato Dott. Enrico Legnini
R.G.n. 48/2025 – liquidazione giudiziale “Freda Immobiliare Srl in liquidazione”
Elaborato peritale di stima – PRIMA PARTE



Foto 3_Ingresso agli appartamenti/uffici su via Napoli



2.8 Immobili Via Napoli - Foggia: Titoli abilitativi ed agibilità

In riferimento alla regolarità urbanistica ed edilizia, nonché dalla documentazione resa disponibile dalla società, si evince che lo stabile è stato autorizzato alla costruzione ed è conforme alle norme urbanistiche ed edilizie (igienico-sanitarie, di sicurezza, ecc.), ovvero abitabile ed idoneo all'uso per civili abitazioni, uffici/negozi, box auto e ripostigli.

In particolare, sono presenti i seguenti titoli abilitativi ed autorizzativi:

- **Concessione Edilizia n.110**, rilasciata dal Comune di Foggia in data 05/09/1988, per l'esecuzione dei lavori di realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni, negozi, sottonegozi e box al V.le Candelaro ang. Via Napoli;
- **Concessione Edilizia in variante n.89** del 02/08/1990;
- **Certificato di ultimazione dei lavori** di costruzione, limitatamente alle scale C-D-E, rilasciato in data 04/06/1991.



2.9 Immobili Compendio Salice - Foggia: Inquadramento territoriale, catastale e urbanistico

Inquadramento Territoriale su ortofoto_ Foggia Compendio Salice snc



IMMOBILI LOCALITÀ SALICE - FABBRICATI



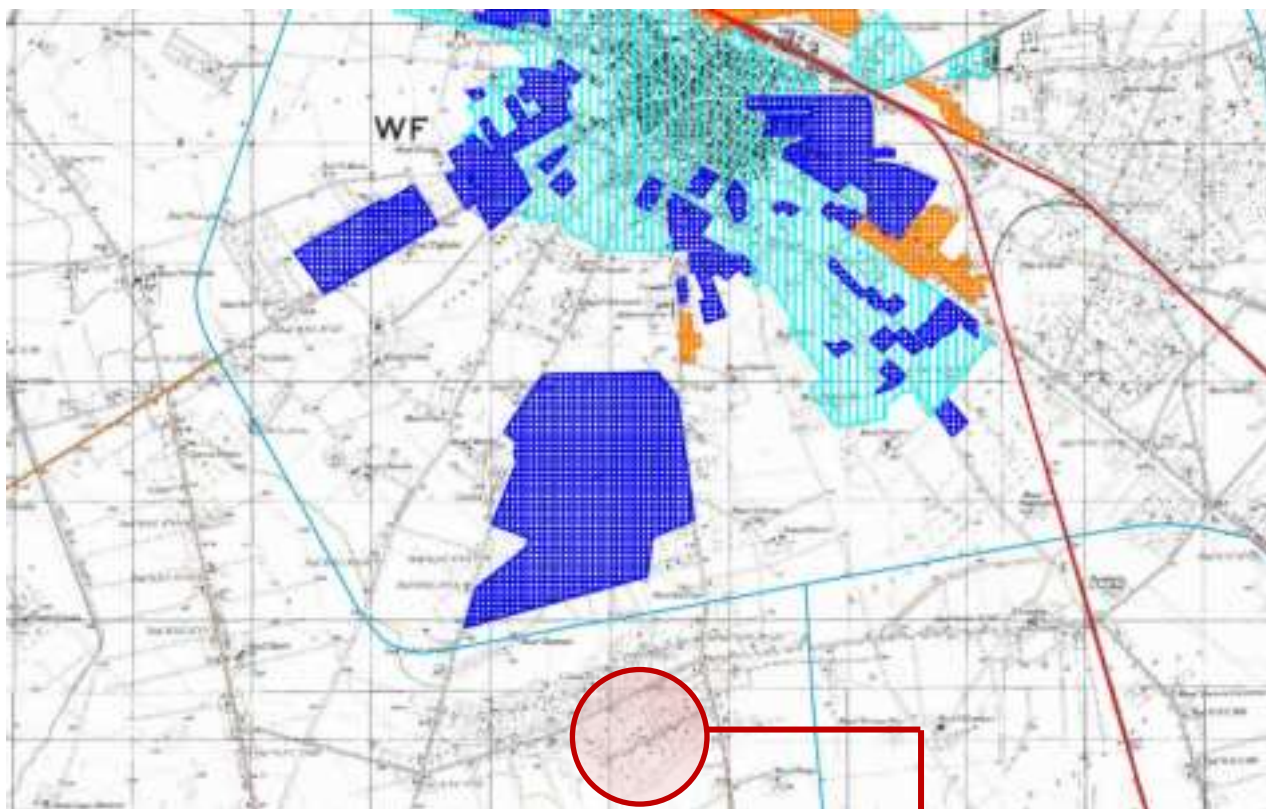


IMMOBILI COMPENDIO SALICE - TERRENI



Inquadramento P.R.G.

Zona Zona agricola



LEGENDA

	CONFINI DEL TERRITORIO COMUNALE
	FERROVIE
	STRADE DI INTERESSE REGIONALE
	STRADE DI GRANDE COMUNICAZIONE
	STRADE ATTREZZATE
	ALTIROSTRADE
	ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI
	ZONE PRODUTTIVE ESISTENTI
	ZONE A SERVO ESISTENTI
	ZONA AGRICOLA
	ZONA BOSCATI

IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA



Immobili oggetto di perizia - fabbricati



Immobili oggetto di perizia - terreni



Foglio 143, p.lla 134



Foglio 143, p.lla 177



TRIBUNALE DI FOGGIA - III Sezione Civile – Giudice delegato Dott. Enrico Legnini
R.G.n. 48/2025 – liquidazione giudiziale “Freda Immobiliare Srl in liquidazione”
Elaborato peritale di stima – PRIMA PARTE



Foglio 144, p.lla 534



Foglio 144, p.lla 545





Foglio 144, p.lla 758, sub 1 e 2



Foglio 144, p.lla 2035



2.10 Immobili Compendio Salice - Foggia: Titoli abilitativi ed agibilità

In riferimento alla regolarità urbanistica ed edilizia, nonché dalla documentazione resa disponibile dalla società, si evince che l’immobile ubicato in zona Salice è stato autorizzato alla costruzione ed è conforme alle norme urbanistiche ed edilizie (igienico-sanitarie, di sicurezza, ecc.).

In particolare, sono presenti i seguenti titoli abilitativi ed autorizzativi:

- **Permesso di Costruire in sanatoria n.239**, rilasciato dal Comune di Foggia in data 26/10/2010, per l’esecuzione dei lavori di “Sanatoria per interventi di ampliamento di una casa rurale a piano terra preesistente sita in agro di Foggia alla località Pezza del Salice e censita in Catasto Fabbricati al Foglio 144 p.lla 758. L’ampliamento, realizzato in contiguità fisica rispetto al fabbricato esistente, consiste nella realizzazione di un altro vano utile, di un locale adibito ad autorimessa e di un porticato sul fronte principale del fabbricato;
- **Presa d’Atto della D.I.A. semplice**, comunicata in data 17/03/2009 dal Comune di Foggia, avente ad oggetto la “realizzazione della recinzione su fondo agricolo in parte a giorno con pannelli orsogrill e la restante con pannelli prefabbricati chiusi e paletti in cemento, il tutto sorretto da un muretto di 50 cm in cemento armato, per un’altezza di 2,50 m, in zona Salice.



2.11 Immobili Peschici: Inquadramento territoriale, catastale e urbanistico

Inquadramento Territoriale su ortofoto_ Peschici Contrada Coppa di Cielo snc



IMMOBILI PESCHICI



2.12 Immobili Peschici: Titoli abilitativi ed agibilità

In riferimento alla regolarità urbanistica ed edilizia, nonché dalla documentazione resa disponibile dalla società, si evince che l’immobile ubicato in località Coppa di Cielo - Peschici è stato autorizzato alla costruzione.

In particolare, sono presenti i seguenti titoli abilitativi ed autorizzativi:

- **Concessione edilizia n.16** rilasciata dal Comune di Peschici in data 23 settembre 1982;
- **Concessione edilizia n.24** rilasciata dal Comune di Peschici in data 19 maggio 1986;
- **Concessione edilizia n.35** rilasciata dal Comune di Peschici in data 27 settembre 1995;
- **Concessione edilizia n.37** rilasciata dal Comune di Peschici in data 18 dicembre 1995.



2.13 Immobili Via Tenente Suglia - Bari: Inquadramento territoriale, catastale e urbanistico

Inquadramento Territoriale su ortofoto_ Bari via Tenente Suglia n.31



IMMOBILI VIA TENENTE SUGLIA



Inquadramento P.R.G.

Zona C1 Aree di espansione di tipo C1



IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA

LEGENDA

-  C1 - Aree di espansione di tipo C1
-  C2 - Aree di espansione di tipo C2
-  C3 - Aree di espansione di tipo C3



Immobili oggetto di perizia



Ingresso principale

Ingresso ai box



**INGRESSO AGLI SPAZI COMUNI:
BOX PIANO INTERRATO E APPARTEMENTI**



Foto 1_ Ingresso allo stabile in via Tenente Suglia





Foto 1 _Ingresso ai box interrati in via Tenente Suglia

2.14 Immobili Via Tenente Suglia - Bari: Titoli abilitativi ed agibilità

In riferimento alla regolarità urbanistica ed edilizia, nonché dalla documentazione resa disponibile dalla società, si evince che lo stabile è stato autorizzato alla costruzione ed è conforme alle norme urbanistiche ed edilizie (igienico-sanitarie, di sicurezza, ecc.), ovvero abitabile ed idoneo all'uso per civili abitazioni ed autorimessa.

In particolare, sono presenti i seguenti titoli abilitativi ed autorizzativi:



- **Concessione Edilizia n.257**, rilasciata dal Comune di Bari in data 11/07/1991, per l’esecuzione dei lavori di costruzione del fabbricato sito in Bari alla Via Ten. Cesare Suglia n.31,33, e 35;
- **Varianti n.239** del 23/11/1993, **n. 47740 e n. 53745** del 21/02/1995, **n.25** del 29/05/1997;
- **Dichiarazione di abitabilità** rilasciata dal Comune di Bari in data 14 luglio 2000 con prot. n. 21958, per la suddetta costruzione costituita da:
 - secondo piano interrato adibito a box per autorimesse, cantinole e locali per impianti tecnologici;
 - primo piano interrato composto da unico locale per autorimessa collettiva;
 - piano terra a porticato con androne portone, vano scala e n.2 locali ad uso ufficio;
 - piani dal primo al nono adibito a residenziale;
 - piano decimo (volumi tecnici) costituito da un locale per impianti tecnologici.



3. Criterio di stima utilizzato nella valutazione immobiliare

Per la determinazione del più probabile valore di mercato di ogni bene immobile facente parte del patrimonio Freda Immobiliare Srl è stato adottato il metodo di stima denominato “market approach”, basato sul criterio della “comparazione diretta o indiretta” con altri immobili del mercato immobiliare, compravenduti e/o locati nella stessa zona ed aventi caratteristiche simili a quelle del singolo immobile oggetto di stima.

Nell’indagine di mercato condotta, pertanto, al fine di acquisire dati attendibili e confrontabili sulle possibili valutazioni immobiliari dei diversi immobili, si è scelto di utilizzare i sistemi di banche dati dei più importanti operatori del mercato immobiliare, sia di tipo Ufficiale che Commerciale.

Più precisamente, in riferimento agli immobili oggetto di stima censiti al catasto Fabbricati, sono state utilizzate le seguenti fonti di informazione:

- Il portale del ***Borsinoimmobiliare.it***, grande risorsa per tutti i consumatori con esigenze nel campo immobiliare, attraverso servizi e valutazioni immobiliari nazionali; è stato possibile quindi localizzare l’ubicazione di ogni immobile oggetto di stima suddivisa per “zone” e visualizzare le più probabili quotazioni di vendita/di locazione dello stesso, distinte per destinazione d’uso (Abitazioni civili, Uffici e Negozi, Box, Fabbricati e locali per servizi sportivi ecc.), in modo da ottenere i valori di 1° Fascia (ubicazioni di maggior pregio), di Fascia Media e di 2° Fascia (ubicazioni di minor pregio);
- Il portale dell’***Agenzia delle Entrate*** tramite il sistema ***OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)***, banca dati ufficiale attraverso la quale è possibile consultare i dati delle quotazioni dei valori immobiliari sull’intero territorio nazionale. Le quotazioni immobiliari presenti sull’OMI dell’Agenzia delle Entrate vengono pubblicate con cadenza semestrale ed individuano per ogni ambito territoriale omogeneo (ossia una zona OMI) e per ogni tipologia di immobile, un intervallo di valori di mercato minimo oppure massimo per unità di superficie, in riferimento ad unità immobiliari compravendute e/o locate in condizioni ordinarie, ubicate nella stessa OMI, rispetto al semestre di riferimento pubblicato.



I valori di mercato immobiliare di acquisto/vendita desunti dalle due fonti sono espressi in €/mq per tutti gli immobili. I valori unitari delle banche dati vengono moltiplicati per le superfici commerciali corrispondenti, dando luogo così ai più probabili valori di mercato dell’immobile. Per una corretta stima del valore commerciale dell’immobile, si è tenuto conto della media dei valori unitari desunti dalle due importanti fonti immobiliari. Per tenere conto delle caratteristiche intrinseche dell’immobile, dello stato d’uso e manutenzione dello stesso, nonché per tenere conto della forte contrazione del Mercato Immobiliare (rispetto al **2° semestre 2024** dell’OMI), sono stati applicati dei valori medi e, in alcuni casi, massimi o minimi al fine di esprimere il più oggettivo valore commerciale di ogni immobile oggetto di stima.

In riferimento agli immobili oggetto di stima censiti al Catasto Terreni, invece, in mancanza di fonti di informazione di tipo Ufficiale aggiornate (l’ultima pubblicazione sulla banca dati OMI dell’Agenzia delle Entrate dei valori Valori Agricoli Medi per la Regione Puglia e, in particolare, per la Provincia di Foggia risale all’anno 2019), si è proceduto ad una comparazione diretta di tali immobili con gli immobili attualmente in vendita nel mercato immobiliare, similari per tipologia (qualità del terreno), per ubicazione e per caratteristiche intrinseche/estrinseche (superficie, servizi presenti, accessi ecc.).

La comparazione diretta, pertanto, è avvenuta sulla base degli annunci presenti sui principali siti di compravendita immobiliare (Idealista.it, Immobiliare.it, TrovaCasa.it, ecc.).



4. Immobili via Cappuccini - Foggia: riepilogo dati di stima

Di seguito si riportano le caratteristiche principali dello stabile che ospita i diversi immobili oggetto di stima, precisamente quelli ubicati nel Comune di Foggia alla via Cappuccini n.36, nonché i dati di stima ricavati per i medesimi immobili, in numero pari a 80.

Lo stabile de quo, meglio identificato al catasto fabbricati del Comune di Foggia al Foglio di Mappa 96, p.lla 9471, si trova in una zona residenziale semicentrale, ben servita e direttamente collegata con il centro storico della città.

L’edificio presenta una pianta regolare e si sviluppa su sette livelli fuori terra, di cui il piano terra destinato principalmente alle attività commerciali ed i piani superiori adibiti a residenze, oltre a un piano interrato adibito ad autorimessa condominiale e ad un piano sottotetto adibito a locali di sgombero e depositi.

Sotto il profilo costruttivo, il fabbricato presenta una struttura portante del tipo intelaiata, in cemento armato e con solai in laterocemento. La copertura è inclinata a doppia falda, rivestita con tegole marsigliesi ed arricchita da pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria a servizio condominiale, che conferiscono efficienza energetica alla costruzione.

La facciata esterna dell’edificio è rivestita con piastrelle in gres porcellanato chiaro, materiale che conferisce un aspetto moderno ed elegante al fabbricato e che assicura una facile manutenzione nel tempo.

Sotto il profilo distributivo, lo stabile è organizzato in quattro corpi scala (A, B, C, D), ognuno con accesso indipendente dal cortile interno, quest’ultimo direttamente collegato alla via principale.

Ogni corpo scala è dotato di ascensore, garantendo così un accesso ai vari piani agevole e fruibile anche dai diversamente abili.

Al piano interrato si trova l’autorimessa condominiale, facilmente raggiungibile sia dall’esterno, mediante due ampie rampe, sia dall’interno attraverso la scalinata condominiale, offrendo un doppio pratico accesso.

Al suddetto piano interrato sono ubicati i vari box a servizio degli appartamenti e alcuni locali adibiti a ripostiglio, tra di loro connessi da una viabilità interna che ne consente la facilità di accesso agli stessi.



RIEPILOGO DATI DI STIMA

N. immobile	ID Catastale F.96 – p.lla 9471	Categoria catastale e destinazione d’ uso	Piano	Superficie lorda balconi e aree di pertinenza	Superficie commerciale	Valore di stima	Lotto di stima di riferimento
1	sub. 122	C/6 – Box auto	S1	35,00 mq	23,00 mq	€ 28.453,00	N.01
2	sub. 123	C/6 – Box auto	S1	20,70 mq	20,80 mq	€ 22.916,70	N.02
3	sub. 3	C/6 – Box auto	S1	/	20,75 mq	€ 17.554,50	N.03
4	sub. 4	C/6 – Box auto	S1	/	18,50 mq	€ 14.868,45	N.04
5	sub. 13	C/6 – Box auto	S1	/	20,50 mq	€ 17.343,00	N.05
6	sub. 14	C/6 – Box auto	S1	/	25,00 mq	€ 21.150,00	N.06
7	sub. 20	C/6 – Box auto	S1	/	17,00 mq	€ 13.662,90	N.07
8	sub. 56	C/2 - Deposito	S1	8,50 mq	/	€ 2.184,50	N.08
9	sub. 57	C/2 - Deposito	S1	11,00 mq	/	€ 2.288,00	N.09
10	sub. 28	C/6 – Box auto	S1	/	24,00 mq	€ 19.288,80	N.10
11	sub. 29	C/6 – Box auto	S1	/	27,00 mq	€ 21.699,90	N.11
12	sub. 31	C/6 – Box auto	S1	/	24,00 mq	€ 18.273,60	N.12
13	sub. 34	C/6 – Box auto	S1	/	22,00 mq	€ 18.612,00	N.13
14	sub. 35	C/6 – Box auto	S1	/	22,00 mq	€ 18.612,00	N.14
15	sub. 36	C/6 – Box auto	S1	/	18,00 mq	€ 15.228,00	N.15
16	sub. 156	C/2 - Deposito	S1	9,00 mq	/	€ 2.313,00	N.16
17	sub. 76	C/6 – Box auto	S1	/	27,00 mq	€ 21.699,90	N.17
18	sub. 77	C/6 – Box auto	S1	/	23,00 mq	€ 18.485,10	N.18
19	sub. 78	C/6 – Box auto	S1	/	29,00 mq	€ 22.080,60	N.19



20	sub. 79	C/6 – Box auto	S1	/	23,00 mq	€ 17.512,20	N.20
21	sub. 80	C/6 – Box auto	S1	/	20,00 mq	€ 16.074,00	N.21
22	sub. 81	C/6 – Box auto	S1	/	18,00 mq	€ 13.705,20	N.22
23	sub. 82	C/6 – Box auto	S1	/	18,00 mq	€ 14.466,60	N.23
24	sub. 87	C/6 – Box auto	S1	/	19,00 mq	€ 15.270,30	N.24
25	sub. 88	C/6 – Box auto	S1	/	23,00 mq	€ 17.512,20	N.25
26	sub. 90	C/6 – Box auto	S1	/	28,50 mq	€ 22.905,45	N.26
27	sub. 92	C/6 – Box auto	S1	/	19,00 mq	€ 15.270,30	N.27
28	sub. 93	C/6 – Box auto	S1	/	22,00 mq	€ 17.681,40	N.28
29	sub. 94	C/6 – Box auto	S1	/	22,00 mq	€ 17.681,40	N.29
30	sub. 95	C/6 – Box auto	S1	/	31,00 mq	€ 24.914,70	N.30
31	sub. 96	C/6 – Box auto	S1	/	30,00 mq	€ 22.842,00	N.31
32	sub. 97	C/6 – Box auto	S1	/	24,00 mq	€ 18.273,60	N.32
33	sub. 98	C/6 – Box auto	S1	/	24,00 mq	€ 19.288,80	N.33
34	sub. 207	C/6 – Box auto	S1	/	10,00 mq	€ 7.614,00	N.34
35	sub. 101	C/6 – Box auto	S1	/	20,00 mq	€ 16.074,00	N.35
36	sub. 102	C/6 – Box auto	S1	/	16,00 mq	€ 12.859,20	N.36
37	sub. 106	C/6 – Box auto	S1	/	23,00 mq	€ 17.512,20	N.37
38	sub. 114	C/2 - Deposito	S1	17,50 mq	/	€ 3.640,00	N.38
39	sub. 115	C/2 - Deposito	S1	13,50 mq	/	€ 3.138,75	N.39
40	sub. 112	C/2 - Deposito	S1	7,00 mq	/	€ 1.627,50	N.40
41	sub. 111	C/2 - Deposito	S1	7,00 mq	/	€ 1.627,50	N.41
42	sub. 126	C/1 - Negozi	T	/	293,00 mq	€ 257.851,72	N.42
43	sub. 127	C/1 - Negozi	T	/	87,00 mq	€ 76.563,48	N.43



TRIBUNALE DI FOGGIA - III Sezione Civile – Giudice delegato Dott. Enrico Legnini
R.G.n. 48/2025 – liquidazione giudiziale “Freda Immobiliare Srl in liquidazione”
Elaborato peritale di stima – PRIMA PARTE

44	sub. 129	C/1 - Negozi	T	/	117,50 mq	€ 103.404,70	N.44
45	sub. 204	C/1 - Negozi	T	/	257,00 mq	€ 226.170,28	N.45
46	sub. 130	A/3 - Abitazione	1	11,00 mq	67,00 mq	€ 71.736,50	N.46
47	sub. 133	A/3 - Abitazione	1	6,00 mq	98,00 mq	€ 102.335,00	N.47
48	sub. 159	A/3 - Abitazione	1	6,35 mq	71,00 mq	€ 74.655,45	N.48
49	sub. 160	A/3 - Abitazione	1	6,90 mq	99,00 mq	€ 103.594,80	N.49
50	sub. 161	A/3 - Abitazione	1	18,00 mq	143,00 mq	€ 151.701,50	N.50
51	sub. 162	A/3 - Abitazione	1	18,00 mq	114,00 mq	€ 121.875,00	N.51
52	sub. 185	A/3 - Abitazione	1	17,85 mq	98,00 mq	€ 105.380,45	N.52
53	sub. 44	A/3 - Abitazione	2	9,00 mq	63,00 mq	€ 67.108,50	N.53
54	sub. 163	A/3 - Abitazione	2	7,00 mq	72,00 mq	€ 75.851,00	N.54
55	sub. 164	A/3 - Abitazione	2	7,60 mq	82,50 mq	€ 86.804,45	N.55
56	sub. 166	A/3 - Abitazione	2	18,00 mq	128,00 mq	€ 136.274,00	N.56
57	sub. 167	A/3 - Abitazione	3	6,35 mq	75,50 mq	€ 79.283,70	N.57
58	sub. 168	A/3 - Abitazione	3	7,50 mq	103,00 mq	€ 107.863,00	N.58



59	sub. 169	A/3 - Abitazione	3	18,00 mq	135,00 mq	€ 143.473,50	N.59
60	sub. 170	A/3 - Abitazione	3	18,00 mq	110,00 mq	€ 117.761,00	N.60
61	sub. 192	A/3 - Abitazione	3	12,00 mq	81,00 mq	€ 86.392,50	N.61
62	sub. 50	A/3 - Abitazione	4	9,00 mq	63,00 mq	€ 67.108,50	N.62
63	sub. 171	A/3 - Abitazione	4	13,50 mq	146,50 mq	€ 154.144,75	N.63
64	Sub. 196	A/3 - Abitazione	4	13,50 mq	94,00 mq	€ 100.148,50	N.64
65	sub. 175	A/3 - Abitazione	5	6,50 mq	82,00 mq	€ 86.007,50	N.65
66	sub. 206	A/3 - Abitazione	5	18,50 mq	94,00 mq	€ 100.433,50	N.66
67	sub. 178	A/3 - Abitazione	5	18,50 mq	128,00 mq	€ 136.402,50	N.67
68	sub. 144	A/3 - Abitazione	5	19,00 mq	137,00 mq	€ 145.787,50	N.68
69	sub. 197	A/3 - Abitazione	5	18,00 mq	98,00 mq	€ 105.419,00	N.69
70	sub. 198	A/3 - Abitazione	5	12,00 mq	82,00 mq	€ 87.421,00	N.70
71	sub. 199	A/3 - Abitazione	5	13,50 mq	94,00 mq	€ 99.148,50	N.71
72	sub. 54	A/3 - Abitazione	6	87,00 mq	80,00 mq	€ 95.081,70	N.72



TRIBUNALE DI FOGGIA - III Sezione Civile – Giudice delegato Dott. Enrico Legnini
R.G.n. 48/2025 – liquidazione giudiziale “Freda Immobiliare Srl in liquidazione”
Elaborato peritale di stima – PRIMA PARTE

73	sub. 180	A/3 - Abitazione	6	74,50 mq	96,00 mq	€ 110.252,08	N.73
74	sub. 181	A/3 - Abitazione	6	29,00 mq	92,00 mq	€ 101.458,40	N.74
75	sub. 200	A/3 - Abitazione	6	31,00 mq	91,00 mq	€ 101.560,50	N.75
76	sub. 201	A/3 - Abitazione	6	46,00 mq	142,00 mq	€ 148.235,23	N.76
77	sub. 182	C/2 Deposito sottotetto	7*	68,00 mq 23,10 mq	/	€ 49.396,40	N.77
78	sub. 183	C/2 Deposito sottotetto	7*	17,00 mq 5,00 mq	/	€ 12.649,93	N.78
79	sub. 202	C/2 Deposito sottotetto	7*	26,00 mq 14,60 mq	/	€ 21.133,85	N.79
80	sub. 203	C/2 Deposito sottotetto	7*	37,00 mq 25,00 mq	/	€ 31.160,43	N.80



5. Immobili via Gramsci - Foggia: riepilogo dati di stima

Di seguito si riportano le caratteristiche principali dello stabile che ospita i diversi immobili oggetto di stima, precisamente quelli ubicati nel Comune di Foggia alla via Antonio Gramsci n.ri 69 e 73, nonché i dati di stima ricavati per i medesimi immobili, in numero pari a 7.

Lo stabile de quo, meglio identificato al catasto fabbricati del Comune di Foggia al Foglio di Mappa 95, p.lla 1509, si trova in una zona residenziale periferica ma ben servita e ben collegata con il centro storico della città attraverso alcuni degli assi stradali principali.

L’edificio presenta una pianta regolare e si sviluppa su sette livelli fuori terra, di cui il piano terra destinato principalmente alle attività commerciali ed i piani superiori adibiti a residenze, oltre a un piano interrato adibito ad autorimessa condominiale e ad un piano sottotetto adibito a locali di sgombero e depositi.

Sotto il profilo costruttivo, il fabbricato presenta una struttura portante del tipo intelaiata, in c.a. e solai in laterocemento. La copertura è inclinata a falde, rivestita con tegole marsigliesi ed arricchita da pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria a servizio condominiale, che conferiscono efficienza energetica alla costruzione.

La facciata esterna dell’edificio è rivestita con piastrelle in gres porcellanato chiaro, materiale che conferisce un aspetto moderno ed elegante al fabbricato e che assicura una facile manutenzione nel tempo.

Sotto il profilo distributivo, lo stabile è organizzato in tre corpi scala (A, B, C), ognuno con accesso indipendente dal cortile interno, quest’ultimo direttamente collegato alla via principale.

Ogni corpo scala è dotato di ascensore, garantendo così un accesso ai vari piani agevole e fruibile anche dai diversamente abili.

Al piano interrato si trova l’autorimessa condominiale, facilmente raggiungibile sia dall’esterno, mediante l’ampia rampa, sia dall’interno attraverso la scalinata condominiale, offrendo un doppio pratico accesso.

Al suddetto piano interrato sono ubicati i vari box a servizio degli appartamenti e alcuni locali adibiti a ripostiglio, tra di loro connessi da una viabilità interna che ne consente la facilità di accesso agli stessi.



Il piano terra è invece destinato ad attività commerciali e direzionali.

RIEPILOGO DATI DI STIMA

N. immobile	ID Catastale F.95 – p.lla 1509	Categoria catastale e destinazione d’ uso	Piano	Superficie lorda balconi e aree di pertinenza	Superficie commerciale	Valore di stima	Lotto di stima di riferimento
81	sub. 104	A/10 – Uffici	T	/	76,00 mq	€ 86.464,00	N.81
82	sub. 133	A/10 – Uffici	T	/	157,00 mq	€ 158.768,00	N.82
83	sub. 61	C/6 – Box auto	S1	/	37,00 mq	€ 36.889,00	N.83
84	sub. 62	C/6 – Box auto	S1	/	41,00 mq	€ 40.877,00	N.84
85	sub. 78	C/6 – Box auto	S1	/	17,00 mq	€ 16.949,00	N.85
86	sub. 82	C/6 – Box auto	S1	/	30,50 mq	€ 29.496,25	N.86
87	sub. 101	C/2 – Deposito	S1	/	10,00 mq	€ 9.970,00	N.87



6. Immobili Corso del Mezzogiorno - Foggia: riepilogo dati di stima

Di seguito si riportano le caratteristiche principali dello stabile che ospita i diversi immobili oggetto di stima, precisamente quelli ubicati nel Comune di Foggia al Corso del Mezzogiorno n.136, nonché i dati di stima ricavati per i medesimi immobili, in numero pari a 11.

Lo stabile de quo, meglio identificato al catasto fabbricati del Comune di Foggia al Foglio di Mappa 95, p.lla 8497, si trova in una zona residenziale periferica ma ben servita e collegata con il centro storico della città. L’edificio è stato realizzato nell’anno 2005 e si sviluppa su quattro piani fuori terra e un piano seminterrato, con una sagoma regolare in pianta ed in altezza che facilita la distribuzione degli spazi.

L’intero corpo di fabbrica è suddiviso in due corpi scala (scala A e scala B) che garantiscono l’accesso ai diversi livelli, nonché di un ascensore, fondamentale per l’accessibilità e il superamento delle barriere architettoniche, assicurando la fruibilità degli spazi a tutti gli utenti.

Lo stabile è caratterizzato da una destinazione d’uso mista: al piano terra trovano collocazione unità immobiliari destinate principalmente ad uso commerciale, un aspetto che contribuisce alla vitalità e alla funzionalità dell’edificio in un contesto urbano dinamico. Il piano interrato è invece adibito a box auto e locali di deposito, destinazioni che soddisfano esigenze pratiche e di servizio, risultando particolarmente utili per i residenti e per gli esercenti delle attività commerciali. I piani superiori sono destinati a residenziale ed ufficio.

La struttura portante dell’edificio è realizzata con un telaio in calcestruzzo armato, con travi e pilastri in cemento armato e solai in laterocemento. La copertura dell’edificio è a falde con andamento lievemente inclinato, rivestita con guaine bituminose.

La facciata dell’edificio è rifinita con piastrelle di gres ceramico di colore chiaro, che conferiscono un aspetto moderno e facilmente manutenibile.



RIEPILOGO DATI DI STIMA

N. immobile	ID Catastale F.95 – p.lla 8497	Categoria catastale e destinazione d’ uso	Piano	Superficie lorda balconi e aree di pertinenza	Superficie commerciale	Valore di stima	Lotto di stima di riferimento
88	sub. 75	D/8 – Grandi negozi	T	297,00 mq	809,00 mq	€ 666.668,98	N.88
89	sub. 76	D/8 – Grandi negozi					
90	sub. 77	C/1 – Negozi					
91	sub. 39	D/8 – Locali per esigenze speciali di attività commerciali	S1	860,00 mq	/	€ 338.565,00	N.89
92	sub. 41	C/6 – Box auto	S1	/	23,00 mq	€ 22.472,38	N.90
93	sub. 42	C/6 – Box auto	S1	/	23,00 mq	€ 21.325,83	N.91
94	sub. 45	C/6 – Box auto	S1	/	21,00 mq	€ 19.471,41	N.92
95	sub. 46	C/6 – Box auto	S1	/	16,00 mq	€ 15.154,40	N.93
96	sub. 49	C/6 – Box auto	S1	/	20,00 mq	€ 19.940,00	N.94
97	sub. 50	C/6 – Box auto	S1	/	26,00 mq	€ 25.922,00	N.95
98	sub. 51	C/6 – Box auto	S1	/	26,00 mq	€ 25.922,00	N.96

7. Immobili Via Napoli - Foggia: riepilogo dati di stima

Di seguito si riportano le caratteristiche principali dello stabile che ospita i diversi immobili oggetto di stima, precisamente quelli ubicati nel Comune di Foggia alla via Napoli n.2, nonché i dati di stima ricavati per i medesimi immobili, in numero pari a 2.



Lo stabile de quo, meglio identificato al catasto fabbricati del Comune di Foggia al Foglio di Mappa 92, p.lla 1406, si trova in una zona residenziale semicentrale, ben servita e ben collegata con il centro storico della città.

L’edificio presenta una pianta regolare e si sviluppa su nove livelli fuori terra, di cui il piano terra destinato principalmente ad attività commerciali e direzionali ed i piani superiori con destinazione prettamente residenziale, oltre a due livelli interrati, uno adibito ad esercizio sportivo e uno adibito ad autorimessa condominiale.

Sotto il profilo costruttivo, il fabbricato presenta una struttura portante del tipo intelaiata in c.a. e solai in laterocemento. La copertura risulta in parte piana e in parte in copertura inclinata a doppia falda, rivestita con guaina bituminosa a vista.

La facciata esterna dell’edificio è rivestita al piano terra con piastrelle in gres effetto graniglia di colore grigio chiaro e i piani superiori con rivestimento di piastrelle in gres porcellanato chiaro di piccole dimensioni, garantendo una facile manutenzione nel tempo.

I balconi sono in muratura, con finitura intonaco e presentano la parte centrale caratterizzata da parapetti in vetro con telaio metallico di colore rosa. Lo stesso colore si ripete in facciata attraverso frangisole metallici che la caratterizzano.

Sotto il profilo distributivo lo stabile è organizzato in quattro corpi scala (A,B,C,D), ognuno con accesso indipendente, di cui due sul prospetto principale e due sugli ingressi laterali che danno accesso al cortile dello stabile.

Ogni corpo scala è dotato di ascensore, garantendo così un accesso ai vari piani agevole e fruibile anche ai diversamente abili.

Il piano interrato è facilmente raggiungibile sia dall’esterno, mediante una rampa, sia dall’interno attraverso la scalinata condominiale, offrendo un doppio pratico accesso.

Il primo piano interrato ha destinazione d’uso per attività sportive; invece, al secondo piano interrato sono ubicati i vari box a servizio degli appartamenti e locali ripostiglio, connessi da una viabilità interna che ne consente la facilità di accesso.



TRIBUNALE DI FOGGIA - III Sezione Civile – Giudice delegato Dott. Enrico Legnini
R.G.n. 48/2025 – liquidazione giudiziale “Freda Immobiliare Srl in liquidazione”
Elaborato peritale di stima – PRIMA PARTE

RIEPILOGO DATI DI STIMA

N. immobile	ID Catastale F.92 – p.lla 1406	Categoria catastale e destinazione d’ uso	Piano	Superficie lorda balconi e aree di pertinenza	Superficie commerciale	Valore di stima	Lotto di stima di riferimento
99	sub. 209	D/6 – Locale per esercizi sportivi	S1	/	266,50 mq	€ 129.384,50	N.97
100	sub. 210	D/6 – Locale per esercizi sportivi	S1	/	603,00 mq	€ 295.279,00	N.98



8. Immobili Compendio Salice - Foggia: riepilogo dati di stima

Di seguito si riportano le caratteristiche principali degli immobili oggetto di stima ubicati nel Comune di Foggia al Compendio Salice, nonché i dati di stima ricavati per i medesimi immobili, in numero pari a 8.

Più precisamente trattasi di n.2 terreni indipendenti, meglio identificati al catasto terreni del Comune di Foggia al Foglio di Mappa 143, p.lle 177 e 134, e di un complesso residenziale indipendente, meglio identificato al catasto fabbricati del Comune di Foggia al Foglio di Mappa 144, p.la 758. A detto complesso risultano poi annessi n.3 terreni, meglio identificati al catasto terreni del Comune di Foggia al Foglio di Mappa 144, p.lle 534,545 e 2035.

Detto complesso, recintato lungo tutto il perimetro, risulta costituito da un’abitazione (villino) con annesso posto auto ed area cortilizia esterna di pertinenza, adibita a giardino. All’interno del recinto sono inoltre compresi i tre terreni come sopra indicati. Nel complesso il villino presenta una pianta regolare di forma rettangolare, sviluppata su di un unico livello fuori terra destinato ad abitazione, oltre alla porzione adibita ad autorimessa, il tutto preceduto da un porticato sul fronte di ingresso.

Sotto il profilo costruttivo, il fabbricato presenta una struttura portante del tipo intelaiata, in c.a. e solaio in laterocemento. La copertura è piana per l’edificio e inclinata ad una falda, rivestita con tegole marsigliesi, per il porticato.

La facciata esterna dell’edificio è trattata con pittura lavabile bianca, materiale che assicura una facile manutenzione nel tempo.

Sotto il profilo distributivo, lo stabile è organizzato con un ingresso principale all’abitazione con accesso dal cortile, così come per l’autorimessa.

Per le caratteristiche peculiari dei terreni, si rimanda alla lettura delle singole schede di valutazione elaborate per ogni immobile.



RIEPILOGO DATI DI STIMA

N. immobile	ID Catastale	Categoria catastale e destinazione d' uso	Piano	Superficie lorda balconi e aree di pertinenza	Superficie commerciale	Valore di stima	Lotto di stima di riferimento
101	F. 144, p.lla 758, sub. 1	A/7 – Abitazione in villini	T	3.824,00 mq	147,00 mq	€ 391.723,25	N.99
102	F. 144, p.lla 758	Terreno di pertinenza					
103	F. 144, p.lla 758, sub. 2	C/6 – Box auto		34,00 mq	/		
104	F. 144, p.lla 2035	Uliveto	/	/	16.322,00 mq	€ 391.723,25	N.99
105	F. 144, p.lla 534	Seminativo ed uliveto	/	/	7.000,00 mq		
106	F. 144, p.lla 545	Uliveto	/	/	7.500,00 mq		
107	F. 143, p.lla 177	Vigneto ed uliveto	/	/	1.607,00 mq	€ 5.291,00	N.100
108	F. 143, p.lla 134	Uliveto e vigneto	/	/	2.470,00 mq	€ 9.892,50	N.101



9. Immobili Peschici: riepilogo dati di stima

Di seguito si riportano le caratteristiche principali degli immobili oggetto di stima ubicati nel Comune di Peschici (FG) in località “Coppa di Cielo”, nonché i dati di stima ricavati per i medesimi immobili, in numero pari a 1.

Più precisamente trattasi di uno stabile facente parte di un complesso residenziale indipendente, meglio identificato al catasto fabbricati del Comune di Peschici al Foglio di Mappa 6, p.lla 215.

L’edificio de quo presenta una pianta costituita da tre costruzioni di forma regolare tra di loro unite a schiera e si sviluppa su due livelli fuori terra, con entrambi i piani adibiti a residenze.

Sotto il profilo costruttivo, il fabbricato presenta una struttura portante del tipo intelaiata, in c.a. e solai in laterocemento. La copertura è piana, rivestita con pavimentazione in gres.

La facciata esterna dell’edificio è trattata con pittura al quarzo ad effetto “buccia d’arancia”.

Sotto il profilo distributivo, lo stabile è organizzato in tre corpi, ognuno con accessi indipendenti alle sei unità abitative dal viale del complesso.

RIEPILOGO DATI DI STIMA

N. immobile	ID Catastale	Categoria catastale e destinazione d’ uso	Piano	Superficie lorda balconi e aree di pertinenza	Superficie commerciale	Valore di stima	Lotto di stima di riferimento
109	F. 6, p.lla 215, sub. 6	A/4 – Abitazione di tipo popolare	T	16,00 mq	52,00 mq	€ 52.876,80	N.102



10. Immobili Via Suglia - Bari: riepilogo dati di stima

Di seguito si riportano le caratteristiche principali dello stabile che ospita gli immobili oggetto di stima ubicati nel Comune di Bari alla via Tenente Suglia n.31, nonché i dati di stima ricavati per i medesimi immobili, in numero pari a 1.

Lo stabile de quo, meglio identificato al catasto fabbricati del Comune di Bari al Foglio di Mappa 52, p.lla 509, si trova in una zona periferica della città, il quartiere Japigia, comunque ben servita e vicina ad assi stradali principali della città.

L’edificio presenta una pianta regolare a “T” e si sviluppa su dieci livelli fuori terra, di cui il piano terra esclusivamente a porticato e ad ingresso ai piani superiori adibiti a residenze, oltre a un primo piano interrato adibito ad autorimessa ed un secondo piano interrato, questo condominiale, occupato da box e depositi.

Sotto il profilo costruttivo, il fabbricato presenta una struttura portante del tipo intelaiata, in c.a. e solai in laterocemento. La copertura è costituita da un lastrico solare.

La facciata esterna dell’edificio è rivestita con piastrelle di colore chiaro che conferiscono un aspetto moderno ed elegante al fabbricato ed assicurano una facile manutenzione nel tempo.

Sotto il profilo distributivo, lo stabile è organizzato in un unico corpo scala con accesso indipendente dal cortile interno, quest’ultimo direttamente collegato alla via principale.

Il corpo scala è dotato di doppio ascensore, garantendo così un accesso ai vari piani agevole e fruibile anche dai diversamente abili.

Ai piani interrati si accede facilmente sia dall’esterno, mediante un’ampia rampa circolare, sia dall’interno attraverso la scalinata condominiale, offrendo un doppio pratico accesso.



N. immobile	ID Catastale F. 52, p.lla 509	Categoria catastale e destinazione d' uso	Piano	Superficie lorda balconi e aree di pertinenza	Superficie commerciale	Valore di stima	Lotto di stima di riferimento
110	sub. 77	C/6 - Autorimessa	S1	/	1.700,00 mq	€ 1.410.150,00	N.103

11.97 Lotto N.97 – Via Napoli n.2 – sub.209 Palestra

- **UBICAZIONE:** Via Napoli, 2 - Piano S1
- **CONFINI DELL’IMMOBILE:**
 - **Nord-Est:** Intercapedine autorimessa
 - **Sud-Ovest:** Altra U.I. (sub. 210)
 - **Sud-Est:** Vano scala condominiale – Altra U.I. (sub. 210)
- **IDENTIFICATIVI CATASTALI:** Foglio di Mappa 92 – Part. 1406 – Sub. 209
- **RENDITA CATASTALE:** 2.187,00 €
- **ALTEZZA MEDIA INTERNA:** 3,50 m
- **DESTINAZIONE D’USO:** Locale per esercizi sportivi.

Trattasi di un locale con destinazione D/6- Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro) ubicato al primo piano sottostrada dello stabile, accessibile sia dalla rampa di accesso esterna su via Napoli e sia dal vano scala interno condominiale.

Dalla rampa esterna si accede ad un atrio chiuso da un cancello non elettrificato dove sono distribuiti i vari locali del primo piano interrato adibiti a “palestra”.

Preliminarmente si evidenzia che, in riferimento all’attuale categoria catastale D/6 dell’immobile (dovuta ad un suo probabile passato utilizzo come palestra), tale immobile richiede l’adeguamento alle norme di Prevenzione Incendi, anche per la presenza delle superfici di aerazione esterne presenti sull’intercapedine condivisa con l’autorimessa condominiale.

Quanto alla distribuzione planimetrica dell’immobile, ad esso si accede tramite una saracinesca scorrevole e, precisamente, in un ambiente delimitato da infissi in pvc, che fa da filtro all’atrio di ingresso, dove è collocato anche l’accesso diretto dal vano scala condominiale. Dal suddetto atrio è possibile accedere al locale “spogliatoio uomini”, ai servizi igienici, al locale ripostiglio ed al locale “palestra” alla cui destra sono collocati gli spogliatoi femminili.

Nel complesso, la distribuzione planimetrica dell’immobile risulta difforme rispetto a quella catastale, in quanto il locale denominato nella planimetrica catastale “palestra” risulta avere una distribuzione interna diversa, con la realizzazione di nuova tramezzatura. Gli ambienti interni hanno un’altezza costante di 3,50 m.



In merito allo stato manutentivo, il locale si presenta in condizioni mediocri in quanto si evidenziano macchie da umidità di risalita, macchie di infiltrazioni a soffitto, rigonfiamenti della pavimentazione, distacchi di porzioni di intonaco di modesta entità su pareti e soffitto.

La pavimentazione dell'intero locale in grès porcellanato risulta uniforme, ma presenta distacchi e lesioni importanti in corrispondenza delle infiltrazioni.

Le pareti di tutti i vani presentano finiture di vari colori pastello, giallo, azzurro e bianco, invece, il soffitto presenta una finitura di colore bianco, fatta eccezione per i servizi igienici che presentano un rivestimento ceramico bianco fino ad un'altezza di 2,20 m circa.

Quanto agli impianti tecnologici ivi presenti, il locale è dotato di impianto di climatizzazione con unità interna collocata nel locale denominato “palestra”, impianti idrico-sanitari con boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria e impianto elettrico.

Nel locale ripostiglio è collocato un serbatoio in cui confluiscono le acque nere, indispensabile quando è previsto dalla normativa un trattamento prima che i reflui entrino nel sistema fognario pubblico o altresì utilizzato quando l'allacciamento alla rete pubblica non è previsto.

RISULTATI DI STIMA

Le condizioni costruttive e di sicurezza antincendio dell'immobile precedentemente descritte hanno reso idonea la scelta di un valore “MEDIO” pari alla *media dei valori medi* delle due fonti di informazione (Borsino Immobiliare.it e Agenzia delle Entrate – OMI – GEOPOLI), scelte in virtù della tipologia di immobile nel suo complesso, delle sue caratteristiche intrinseche nella media di zona, nonché dello specifico grado di finitura interna, delle sue predisposizioni impiantistiche e della sua epoca di realizzazione.

Per quanto sopra esposto, si precisa che detto immobile ad uso “palestra” è stato assimilato alla categoria di “Magazzini” ai fini del calcolo del valore unitario. Per tenere conto, poi, di quanto riscontrato in sede di sopralluogo al valore di stima è stata applicata una decurtazione, a corpo, pari ad € 2.000, per i successivi adempimenti relativi alla regolarizzazione catastale dell'immobile, ovvero per spese tecniche ed oneri catastali.

Di seguito i principali parametri utilizzati ai fini della stima.



- **CATEGORIA CATASTALE:** D/6 – Locali per esercizi sportivi (con fine di lucro)
- **SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA:** 266,50 mq
- **VALORE MEDIO Borsino Immobiliare (€/mq):** 411,00
- **VALORE MEDIO Agenzia delle Entrate – OMI (€/mq):** 575,00
- **VALORE MEDIO UNITARIO (€/mq):** 493,00
- **VALORE FINALE DECURTATO: € 129.384,50**

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell’immobile è stato calcolato come segue:

$$\begin{aligned}
 - \text{VALORE FINALE} &= \text{Sup. comm} \times \text{Valore medio unitario} - \text{decurtazione (2.000)} \\
 &= 266,50 \times 493,00 - 2.000,00 = \text{€ } 129.384,50 \\
 &(\text{diconsi euro centoventinovemilatrecentottantaquattro/50})
 \end{aligned}$$

Di seguito si riportano alcuni stralci significativi delle due fonti informative scelte, Borsino Immobiliare.it e Agenzia delle Entrate – OMI.



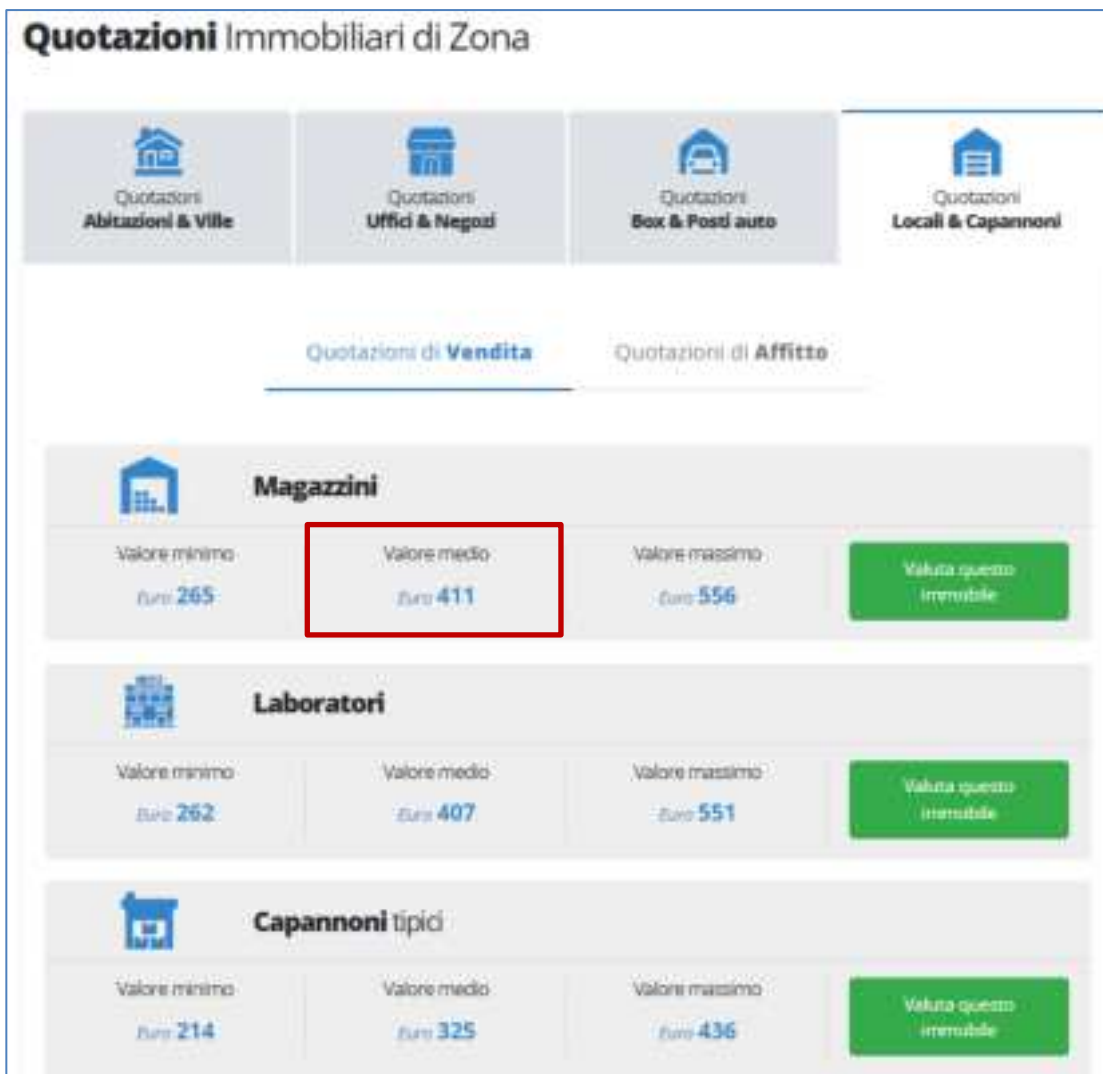


Figura 193 Quotazione di Vendita di Magazzini presenti nella stessa zona – Portale BorsinoImmobiliare.it.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato					
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2					
Provincia: FOGGIA					
Comune: FOGGIA					
Fascia/zona: Periferia/VIA NAPOLI, RIONE BICCARI, VIA LUCERA, VIA SAN SEVERO, VIALE CANDELARO					
Codice di zona: D9					
Microzona catastale n.: 0					
Tipologia prevalente: Abitazioni civili					
Destinazione: Commerciale					
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione
		Min	Max		Min
Magazzini	NORMALE	450	700	L	2,1
Negozi	NORMALE	800	1050	L	5

Figura 194 Quotazioni Immobiliari zona OMI D9 di appartenenza - Portale Agenzia delle Entrate.

Nel seguito la documentazione catastale dell’immobile, nonché la documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo.





Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/07/2025
Ora: 09:33:57
Numero Pratica: T81131/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 30/07/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/07/2025

Dati identificativi: Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**

Foglio **92** Particella **1406** Subalterno **209**

Classamento:

Rendita: **Euro 2.187,00**

Zona censuaria **1**,

Categoria **D/6^a**

Indirizzo: VIA NAPOLI n. 2 Piano S1

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/09/2020 Pratica n. FG0073129 in atti dal 04/09/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 19602.1/2020)

➤ **Dati identificativi**

Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**

Foglio **92** Particella **1406** Subalterno **209**

VARIAZIONE del 04/12/2006 Pratica n. FG0251024 in atti dal 04/12/2006 RST DIV CON VDE DA DEPOS A PALESTRA (n. 56558.1/2006)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**

Foglio **92** Particella **1406**

➤ **Indirizzo**

VIA NAPOLI n. 2 Piano S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/09/2020 Pratica n. FG0073129 in atti dal 04/09/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 19602.1/2020)





Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/07/2025
Ora: 09:33:57
Numero Pratica: T81131/2025
Pag: 2 - Fine

➤ Dati di classamento

Rendita: **Euro 2.187,00**
Zona censuaria **1**,
Categoria **D/6^a**

VARIAZIONE del 15/05/2007 Pratica n. FG0234877 in
atti dal 15/05/2007 RETT.CLASS.PROP.PROT.251024/06
(n. 16329.1/2007)

Notifica effettuata con protocollo n. FG0234879 del
15/05/2007

➤ Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

➤ 1. FREDIA IMMOBILIARE - S.R.L. (CF 01410480717)

sede in FOGGIA (FG)

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 17/12/2009 Pubblico ufficiale PEPE
FRANCESCO PAOLO Sede FOGGIA (FG) Repertorio
n. 43214 - DAZIONE IN PAGAMENTO Nota presentata
con Modello Unico n. 246.1/2010 Reparto PI di FOGGIA
in atti dal 11/01/2010

Visura telematica

Legenda

a) D/6: Fabbricati e locali per esercizi sportivi (quando per le loro caratteristiche non sono comparabili con le unità
tipo di riferimento)



Agenzia del Territorio
 CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Foggia

Catasto Fabbricati - Foglio n. FG0251024 del 04/12/2006

Pianta della D.C.I.U. in Comune di Foggia

Via Napoli

117. 2/3

Identificativa Catastale:

Sezione:

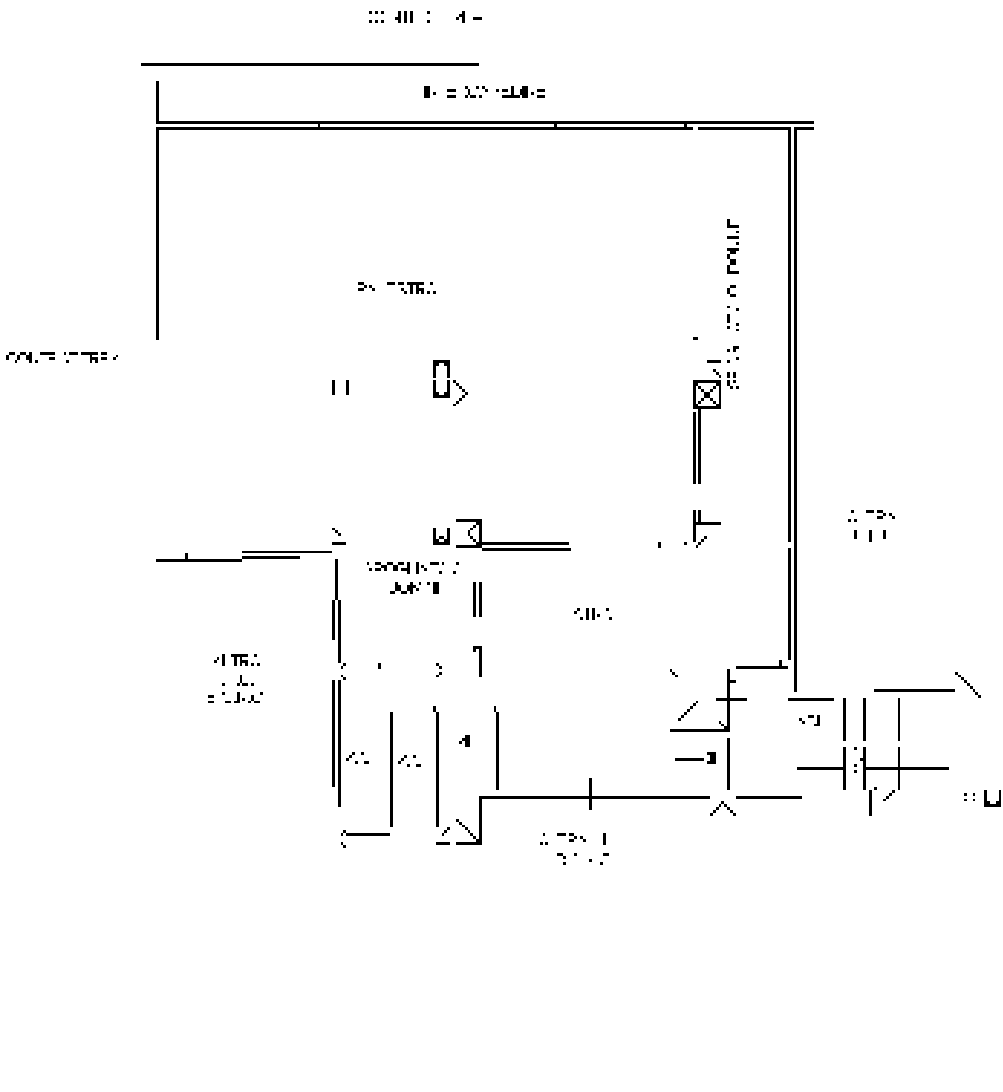
Foglio: 92

Particella: 1406

Subalterno: 209

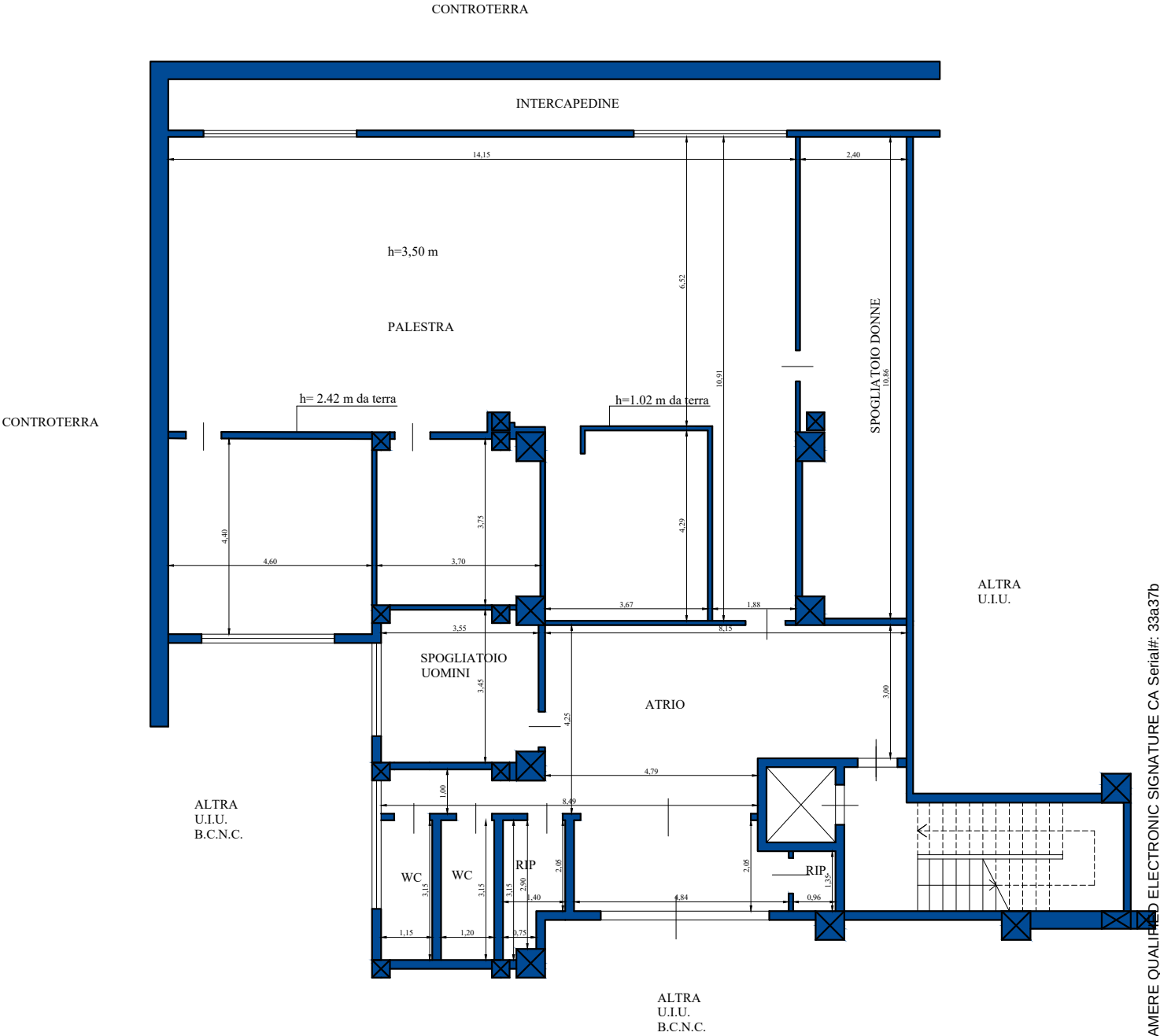
Scheda n. 1
 Scala: 1:200

PRIMO PIANO SOTTOSTRADA
 H. 3,50



Ultima planimetria in atti

STATO DEI LUOGHI



TRIBUNALE DI FOGGIA - Terza Sezione Civile – Giudice Dott. Antonio LACATENA
R.G.n. 48/2025 – liquidazione giudiziale “Freda Immobiliare S.r.l. in liquidazione”
Elaborato peritale di stima – PRIMA PARTE



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



TRIBUNALE DI FOGGIA - Terza Sezione Civile – Giudice Dott. Antonio LACATENA
R.G.n. 48/2025 – liquidazione giudiziale “Freda Immobiliare S.r.l. in liquidazione”
Elaborato peritale di stima – PRIMA PARTE



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8





FOTO 9



FOTO 10

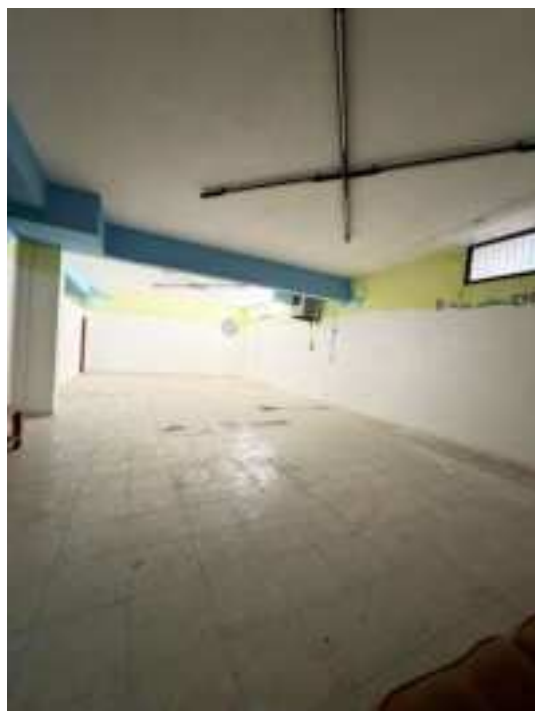


FOTO 11



FOTO 12





FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15



11.98 Lotto N.98 – Via Napoli n.2 – sub.210 Palestra

- **UBICAZIONE:** Via Napoli, 2 - Piano S1
- **CONFINI DELL’IMMOBILE:**
 - **Sud-Ovest:** Intercapedine autorimessa
 - **Nord-Ovest:** Vano scala condominiale – Altra U.I. (sub. 209)
 - **Sud-Est:** Terrapieno
- **IDENTIFICATIVI CATASTALI:** Foglio di Mappa 92 – Part. 1406 – Sub. 210
- **RENDITA CATASTALE:** 4.698,00 €
- **ALTEZZA MEDIA INTERNA:** 3,50 m
- **DESTINAZIONE D’USO:** Locale per esercizi sportivi.

Trattasi di un locale con destinazione D/6- Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro) ubicato al primo piano sottostrada dello stabile, accessibile sia dalla rampa di accesso esterna su via Napoli e sia dal vano scala interno condominiale.

Dalla rampa esterna si accede ad un atrio chiuso da un cancello non elettrificato dove sono distribuiti i vari locali del primo piano interrato adibiti a “palestra”.

Preliminarmente si evidenzia che, in riferimento all’attuale categoria catastale D/6 dell’immobile (dovuta ad un suo probabile passato utilizzo come palestra), tale immobile richiede l’adeguamento alle norme di Prevenzione Incendi, anche per la presenza delle superfici di aerazione esterne presenti sull’intercapedine condivisa con l’autorimessa condominiale.

Quanto alla distribuzione planimetrica dell’immobile, ad esso si accede tramite una saracinesca scorrevole e, precisamente, in un ambiente delimitato da infissi in pvc, che fa da filtro all’atrio di ingresso, dove è collocato anche l’accesso diretto dal vano scala condominiale. Dal suddetto atrio si accede direttamente al locale denominato “palestra” dal quale poi è possibile accedere ai locali “spogliatoio uomini” e “spogliatoi donne”, ai servizi igienici, al locale ripostiglio ed al locale “sauna” con annesso spogliatoio.

Nel complesso, la distribuzione planimetrica dell’immobile risulta difforme rispetto a quella catastale, in quanto il locale denominato nella planimetrica catastale “palestra” risulta avere una



distribuzione interna diversa, con la realizzazione di nuova tramezzatura. Gli ambienti interni hanno un'altezza costante di 3,50 m.

In merito allo stato manutentivo, il locale si presenta in condizioni mediocri in quanto si evidenziano macchie da umidità di risalita, macchie di infiltrazioni a soffitto, rigonfiamenti della pavimentazione, distacchi di porzioni di intonaco di modesta entità su pareti e soffitto.

La pavimentazione dell'intero locale in grès porcellanato risulta uniforme, ma presenta distacchi e lesioni importanti in corrispondenza delle infiltrazioni.

Le pareti di tutti i vani presentano finiture di vari colori verde, giallo, rosa, verde mare, arancione e bianco, invece, il soffitto presenta una finitura di colore bianco, fatta eccezione per i servizi igienici che presentano un rivestimento ceramico bianco fino ad un'altezza di 2,20 m circa.

Quanto agli impianti tecnologici ivi presenti, il locale è dotato di impianti idrico-sanitari con due boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria, collocati nel ripostiglio e impianto elettrico.

Nel locale ripostiglio, inoltre, è collocato un serbatoio in cui confluiscono le acque nere, indispensabile quando è previsto dalla normativa un trattamento prima che i reflui entrino nel sistema fognario pubblico o altresì utilizzato quando l'allacciamento alla rete pubblica non è previsto.

RISULTATI DI STIMA

Le condizioni costruttive e di sicurezza antincendio dell'immobile precedentemente descritte hanno reso idonea la scelta di un valore “MEDIO” pari alla *media dei valori medi* delle due fonti di informazione (Borsino Immobiliare.it e Agenzia delle Entrate – OMI – GEOPOLI), scelte in virtù della tipologia di immobile nel suo complesso, delle sue caratteristiche intrinseche nella media di zona, nonché dello specifico grado di finitura interna, delle sue predisposizioni impiantistiche e della sua epoca di realizzazione.

Per quanto sopra esposto, si precisa che detto immobile ad uso “palestra” è stato assimilato alla categoria di “Magazzini” ai fini del calcolo del valore unitario. Per tenere conto, poi, di quanto riscontrato in sede di sopralluogo al valore di stima è stata applicata una decurtazione, a corpo, pari



ad € 2.000, per i successivi adempimenti relativi alla regolarizzazione catastale dell’immobile, ovvero per spese tecniche ed oneri catastali.

Di seguito i principali parametri utilizzati ai fini della stima.

- **CATEGORIA CATASTALE:** D/6 – Locali per esercizi sportivi (con fine di lucro)
- **SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA:** 603,00 mq
- **VALORE MEDIO Borsino Immobiliare (€/mq):** 411,00
- **VALORE MEDIO Agenzia delle Entrate – OMI (€/mq):** 575,00
- **VALORE MEDIO UNITARIO (€/mq):** 493,00
- **VALORE FINALE DECURTATO: € 295.279,00**

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell’immobile è stato calcolato come segue:

$$\begin{aligned}
 - \text{VALORE FINALE} &= \text{Sup. comm} \times \text{Valore medio unitario} - \text{decurtazione (2.000)} \\
 &= 603,00 \times 493,00 - 2.000,00 = \text{€ 295.279,00} \\
 &\text{(diconsi euro duecentonovantacinquemiladuecentosettantanove/00)}
 \end{aligned}$$

Di seguito si riportano alcuni stralci significativi delle due fonti informative scelte, Borsino Immobiliare.it e Agenzia delle Entrate – OMI.



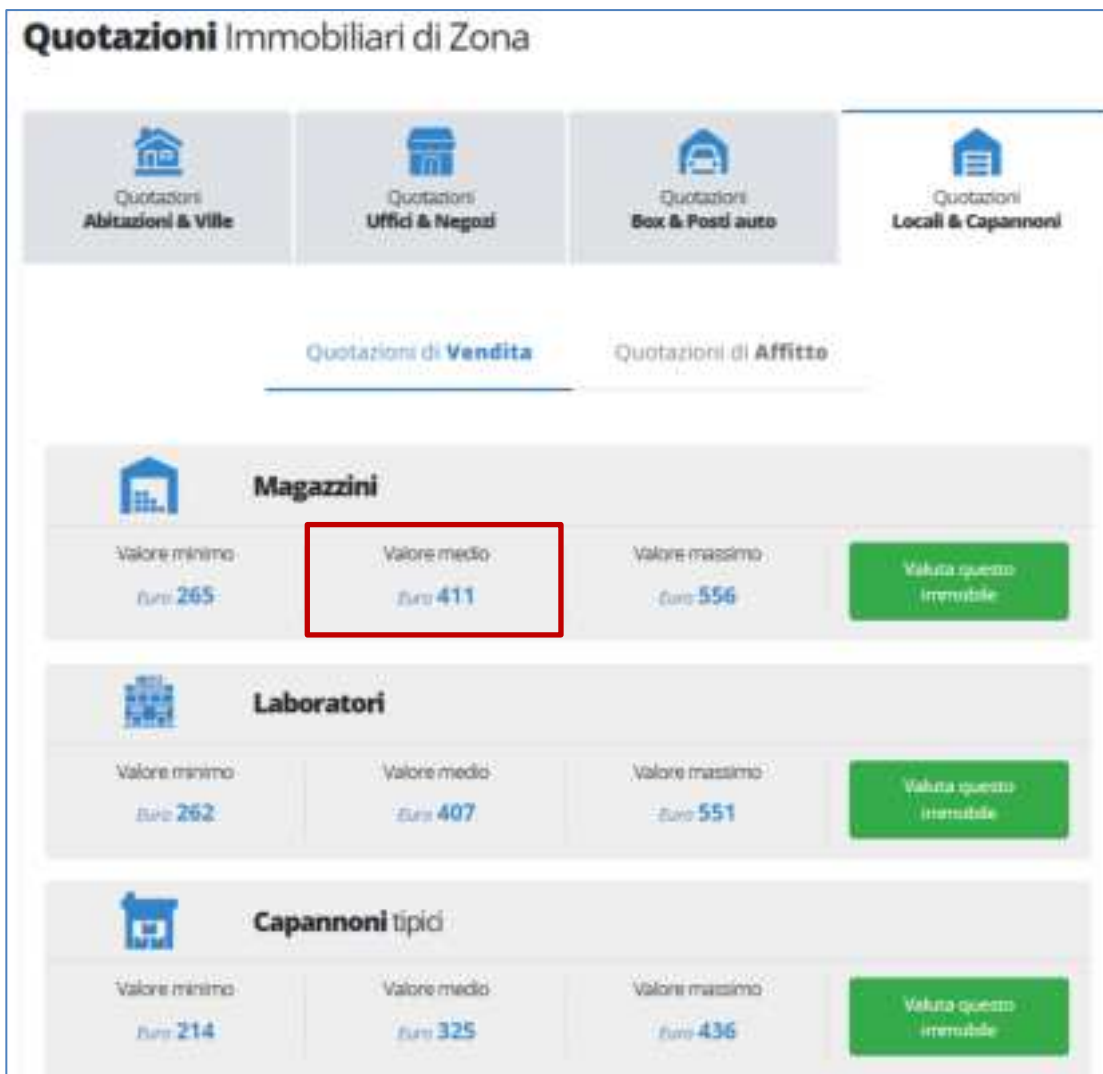


Figura 195 Quotazione di Vendita di Magazzini presenti nella stessa zona – Portale BorsinoImmobiliare.it.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato					
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2					
Provincia: FOGGIA					
Comune: FOGGIA					
Fascia/zona: Periferia/VIA NAPOLI, RIONE BICCARI, VIA LUCERA, VIA SAN SEVERO, VIALE CANDELARO					
Codice di zona: D9					
Microzona catastale n.: 0					
Tipologia prevalente: Abitazioni civili					
Destinazione: Commerciale					
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione
		Min	Max		Min
Magazzini	NORMALE	450	700	L	2,1
Negozi	NORMALE	800	1050	L	5

Figura 196 Quotazioni Immobiliari zona OMI D9 di appartenenza - Portale Agenzia delle Entrate.

Nel seguito la documentazione catastale dell’immobile, nonché la documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo.



Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/07/2025
Ora: 09:34:20
Numero Pratica: T81356/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 30/07/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/07/2025

Dati identificativi: Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**

Foglio **92** Particella **1406** Subalterno **210**

Classamento:

Rendita: **Euro 4.698,00**

Zona censuaria **1**,

Categoria **D/6^a**

Indirizzo: VIA NAPOLI n. 2 Piano S1

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/09/2020 Pratica n. FG0073130 in atti dal 04/09/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 19603.1/2020)

➤ **Dati identificativi**

Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**

Foglio **92** Particella **1406** Subalterno **210**

VARIAZIONE del 04/12/2006 Pratica n. FG0251024 in atti dal 04/12/2006 RST DIV CON VDE DA DEPOS A PALESTRA (n. 56558.1/2006)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**

Foglio **92** Particella **1406**

➤ **Indirizzo**

VIA NAPOLI n. 2 Piano S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/09/2020 Pratica n. FG0073130 in atti dal 04/09/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 19603.1/2020)





Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/07/2025
Ora: 09:34:20
Numero Pratica: T81356/2025
Pag: 2 - Fine

➤ Dati di classamento

Rendita: **Euro 4.698,00**
Zona censuaria **1**,
Categoria **D/6^a**

VARIAZIONE del 15/05/2007 Pratica n. FG0234878 in
atti dal 15/05/2007 RETT.CLASS.PROP.PROT.251024/06
(n. 16330.1/2007)

Notifica effettuata con protocollo n. FG0234880 del
15/05/2007

➤ Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

➤ 1. FREDI IMMOBILIARE - S.R.L. (CF 01410480717)

sede in FOGGIA (FG)

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 17/12/2009 Pubblico ufficiale PEPE
FRANCESCO PAOLO Sede FOGGIA (FG) Repertorio
n. 43214 - DAZIONE IN PAGAMENTO Nota presentata
con Modello Unico n. 246.1/2010 Reparto PI di FOGGIA
in atti dal 11/01/2010

Visura telematica

Legenda

a) D/6: Fabbricati e locali per esercizi sportivi (quando per le loro caratteristiche non sono comparabili con le unità
tipo di riferimento)



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Foggia

Catastrazione prebenda n. FG0251024 del 04/12/2006

Pianta della D.C.I.U. in Comune di Foggia

Via Napoli

117. 2/3

Identificativa Catastrale:

Sezione:

Foglio: 92

Particella: 1406

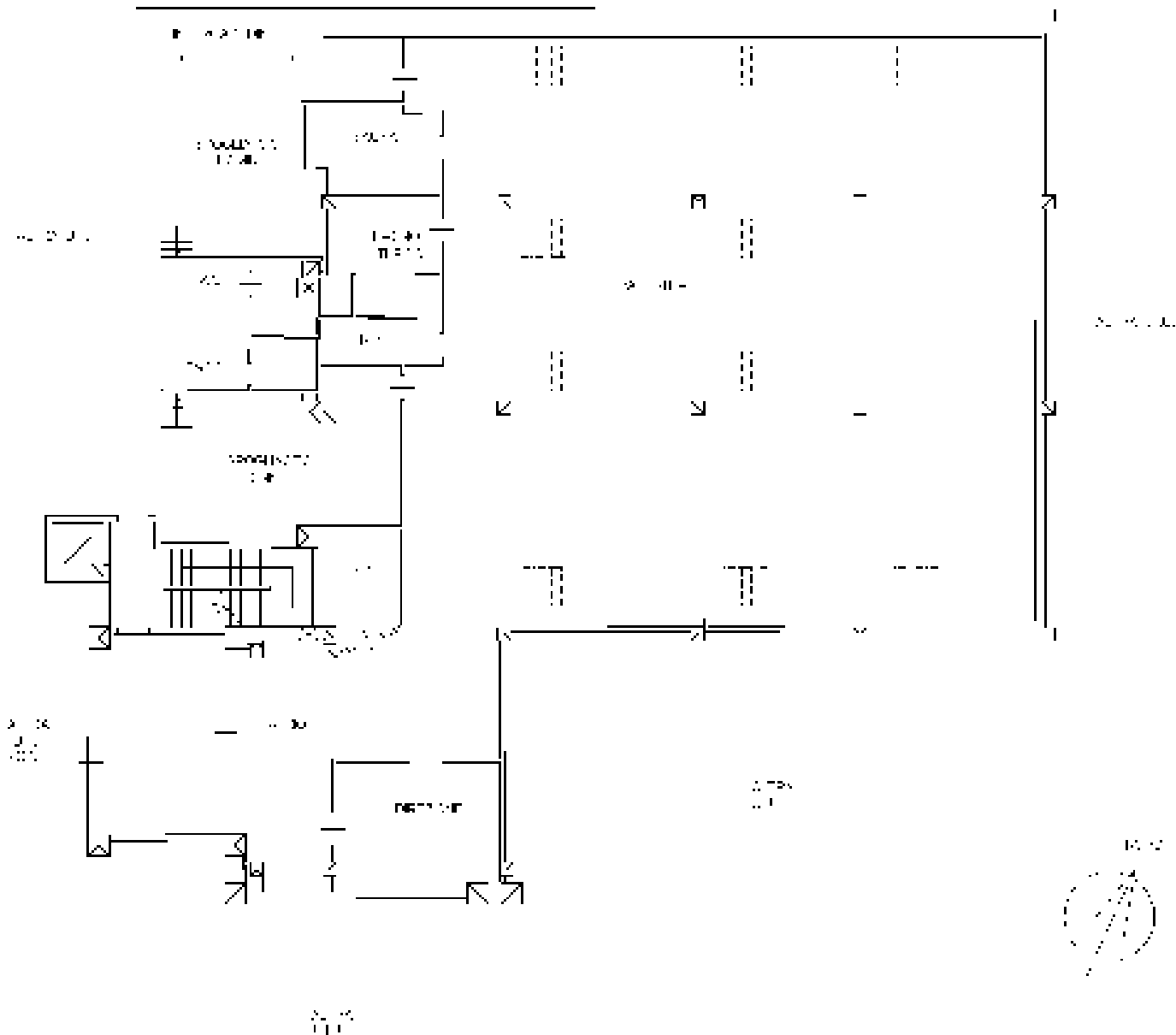
Subalterno: 210

Scheda n. 1

Scala 1:200

PRIMO PIANO SOTTOSTRADA
 H. 3,50

100m 000



Ultima planimetria in atti



STATO DEI LUOGHI

CONTROTERRA



TRIBUNALE DI FOGGIA - Terza Sezione Civile – Giudice Dott. Antonio LACATENA
R.G.n. 48/2025 – liquidazione giudiziale “Freda Immobiliare S.r.l. in liquidazione”
Elaborato peritale di stima – PRIMA PARTE



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4





FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



TRIBUNALE DI FOGGIA - Terza Sezione Civile – Giudice Dott. Antonio LACATENA
R.G.n. 48/2025 – liquidazione giudiziale “Freda Immobiliare S.r.l. in liquidazione”
Elaborato peritale di stima – PRIMA PARTE



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12





FOTO 13



FOTO 14

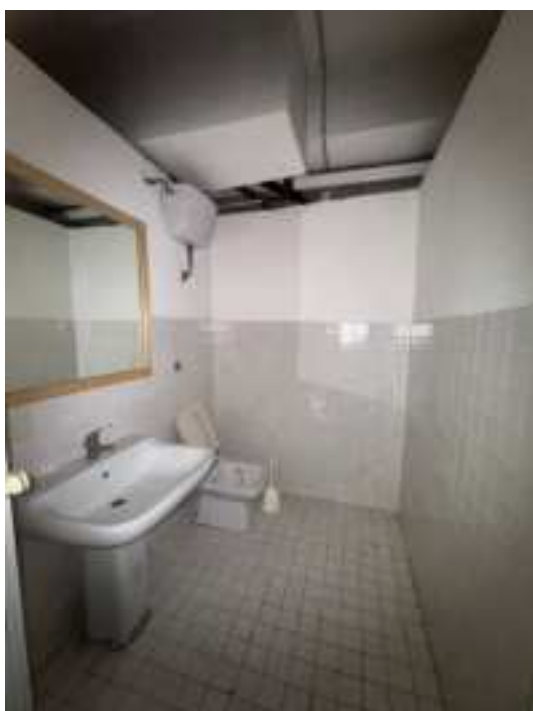


FOTO 15

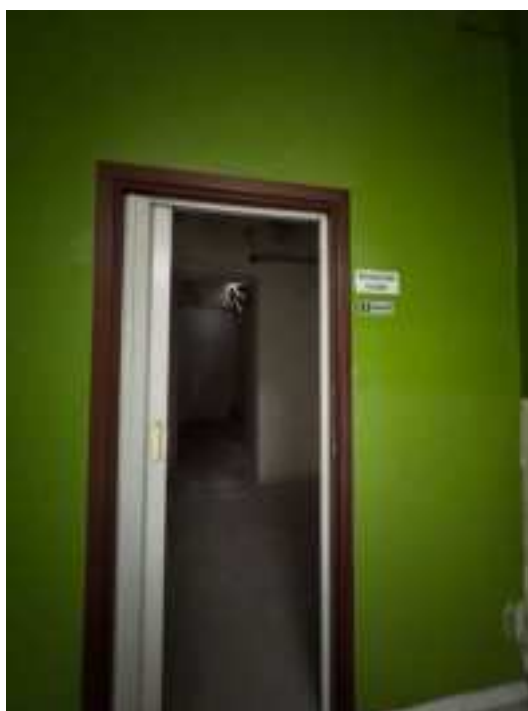


FOTO 16





FOTO 17



FOTO 18



FOTO 19



FOTO 20



11.99 Lotto N.99 – Compendio Salice snc – sub. 1 e 2 Abitazione con box + terreni agricoli annessi

ABITAZIONE CON BOX E CORTE ESTERNA

- **UBICAZIONE:** Immobile Compendio Salice snc - Piano Terra
- **CONFINI DELL’IMMOBILE:**
 - **Sud-Est:** P.lla 2035
 - **Nord-Ovest:** P.lla 181
 - **Sud-Ovest:** P.lla 2035
- **IDENTIFICATIVI CATASTALI:** Foglio di Mappa 144 – Part. 758 – Sub. 1 e 2
- **SUPERFICIE CATASTALE LORDA:** 221,00 mq (abitazione) e 34,00 mq (box)
- **ALTEZZA MEDIA INTERNA:** 3,05 m
- **DESTINAZIONE D’USO:** Residenziale.

Trattasi di un complesso residenziale indipendente, costituito da un’abitazione (villino) con annesso posto auto ed area cortilizia esterna, situato in zona agricola - località “Salice Vecchio”, distante circa 10,00 km dal centro storico della città. A detto complesso risultano poi annessi tre terreni come di seguito meglio specificati.

La distribuzione planimetrica dell’abitazione risulta funzionale e ben organizzata: l’alloggio è composto da un soggiorno con accesso diretto al porticato antistante, una cucina, un primo bagno con antibagno, tre camere da letto ed un ulteriore bagno nella zona notte, oltre ad un corridoio centrale per l’accesso a questi ultimi vani. La presenza di un’adeguata superficie finestrata garantisce un corretto apporto di luce naturale e una buona aerazione degli ambienti, assicurando complessivamente un adeguato livello di comfort abitativo.

Lo stato d’uso e di manutenzione è buono, come verificato sia mediante la documentazione disponibile sia attraverso il sopralluogo effettuato. Le finiture sono recenti e appaiono uniformi e in buono stato di conservazione. Le pavimentazioni sono in listoni di parquet per i vani principali ed in piastrelle in ceramica posate uniformemente, i servizi igienici infine presentano rivestimenti a parete in ceramica. Le superfici murarie e i soffitti sono rifiniti con pitture lavabili di tonalità bianca,



in grado di amplificare la luminosità naturale degli ambienti. Le porte interne sono in legno tamburato con pannello modanato color marrone, mentre i serramenti esterni risultano realizzati in alluminio colore nero.

Quanto agli impianti tecnologici ivi presenti, l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia tradizionale, provvista di termostato e predisposta anche per la produzione di acqua calda sanitaria. I terminali sono costituiti da radiatori in alluminio installati a parete. Oltre al suddetto è presente, nel vano sala, un focolare a legno di tipo classico. È presente inoltre un impianto di climatizzazione con unità interne collocate nei vani principali.

All'abitazione è poi annesso il locale box, ubicato sempre al piano terra e in adiacenza ad essa, accessibile dal porticato di cui sopra.

La distribuzione planimetrica del box-auto è regolare, costituita da un unico ambiente con altezza costante pari a circa 3,05 m. L'accesso è dotato di serranda elettrica motorizzata.

In merito allo stato manutentivo, si presenta in generale in buone condizioni. La pavimentazione interna in grès ceramico, appare uniforme, priva di distacchi o lesioni. Le pareti e i soffitti si presentano con finiture di colore bianco nella media.

Quanto agli impianti tecnologici ivi presenti, l'unità è dotata di impianto elettrico che garantisce adeguata visibilità durante l'utilizzo.

All'interno del complesso residenziale si trova un'ampia corte esterna (adibita a giardino), che circonda l'abitazione e il box auto, avente una superficie pari a circa 3.745,00 mq.

RISULTATI DI STIMA

Le condizioni dell'immobile precedentemente descritte hanno reso idonea la scelta di un valore “MEDIO” tra quelli dell'unica fonte di informazione disponibile per la Località Salice (Borsino Immobiliare.it), scelto in virtù della tipologia di immobile nel suo complesso, delle sue caratteristiche intrinseche nella media di zona, nonché dello specifico grado di finitura interna, delle sue predisposizioni impiantistiche e della sua epoca di realizzazione, oltre che della particolare ubicazione.

Si precisa che l'unità abitativa è dotata di molteplici pertinenze annesse e ad uso esclusivo dell'abitazione, che sono state valutate come di seguito indicato. Il box auto è stato valutato con



un’incidenza dell’80%, il porticato con un’incidenza del 35% (fino a 25 mq della sua superficie) e del 10% per i restanti mq in eccedenza mentre l’area cortilizia esterna è stata valutata con un’incidenza pari al 10% (fino a 25 mq della sua superficie) e con un’incidenza pari al 2% (per i restanti mq in eccedenza) rispetto al valore medio unitario residenziale, come da letteratura tecnica.

Di seguito i principali parametri utilizzati ai fini della stima.

- **CATEGORIA CATASTALE:** A/7 – Abitazione in villini
- **SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE:** 147,00 mq
- **SUPERFICI PERTINENZE LORDE:**
 - 74,00 mq (porticato)
 - 34,00 mq (box)
 - 3.745,00 (giardino)
- **VALORE MEDIO Borsino Immobiliare (€/mq):** 845,00
- **VALORE MEDIO UNITARIO ABITAZIONE (€/mq):** 845,00
- **VALORE MEDIO UNITARIO PORTICATO (€/mq):**
 - 295,75 – 35% del valore medio calcolato per l’abitazione - primi 25 mq
 - 84,50 – 10% del valore medio calcolato per l’abitazione - successivi mq
- **VALORE MEDIO UNITARIO BOX (€/mq):** 676,00 – 80% del valore medio calcolato per l’abitazione
- **VALORE MEDIO UNITARIO GIARDINO (€/mq):**
 - 84,50 – 10% del valore medio calcolato per l’abitazione – primi 25 mq
 - 16,90 – 2% del valore medio calcolato per l’abitazione – successivi mq
- **VALORE PARZIALE 1: € 223.798,25**

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell’immobile è stato calcolato come segue:

- **VALORE PARZIALE 1 =** Sup. comm. (abitazione) x Valore medio unitario (abitazione) + Sup. comm. (box) x Valore medio unitario (box) + Sup. comm.



(porticato) x Valore medio unitario (porticato) + Sup. comm. (giardino) x Valore
medio unitario (giardino) =

$$147,00 \times 845,00 + 34,00 \times 676,00 + 25,00 \times 295,75 + 49,00 \times 84,50 + 25,00 \times 84,50 \\ + 3.725,00 \times 16,90 = \text{€ } 223.798,25$$

(diconsi euro duecentoventitremilasettecentonovantotto/25)

Di seguito si riportano alcuni stralci significativi delle due fonti informative scelte, Borsino Immobiliare.it e Agenzia delle Entrate – OMI.



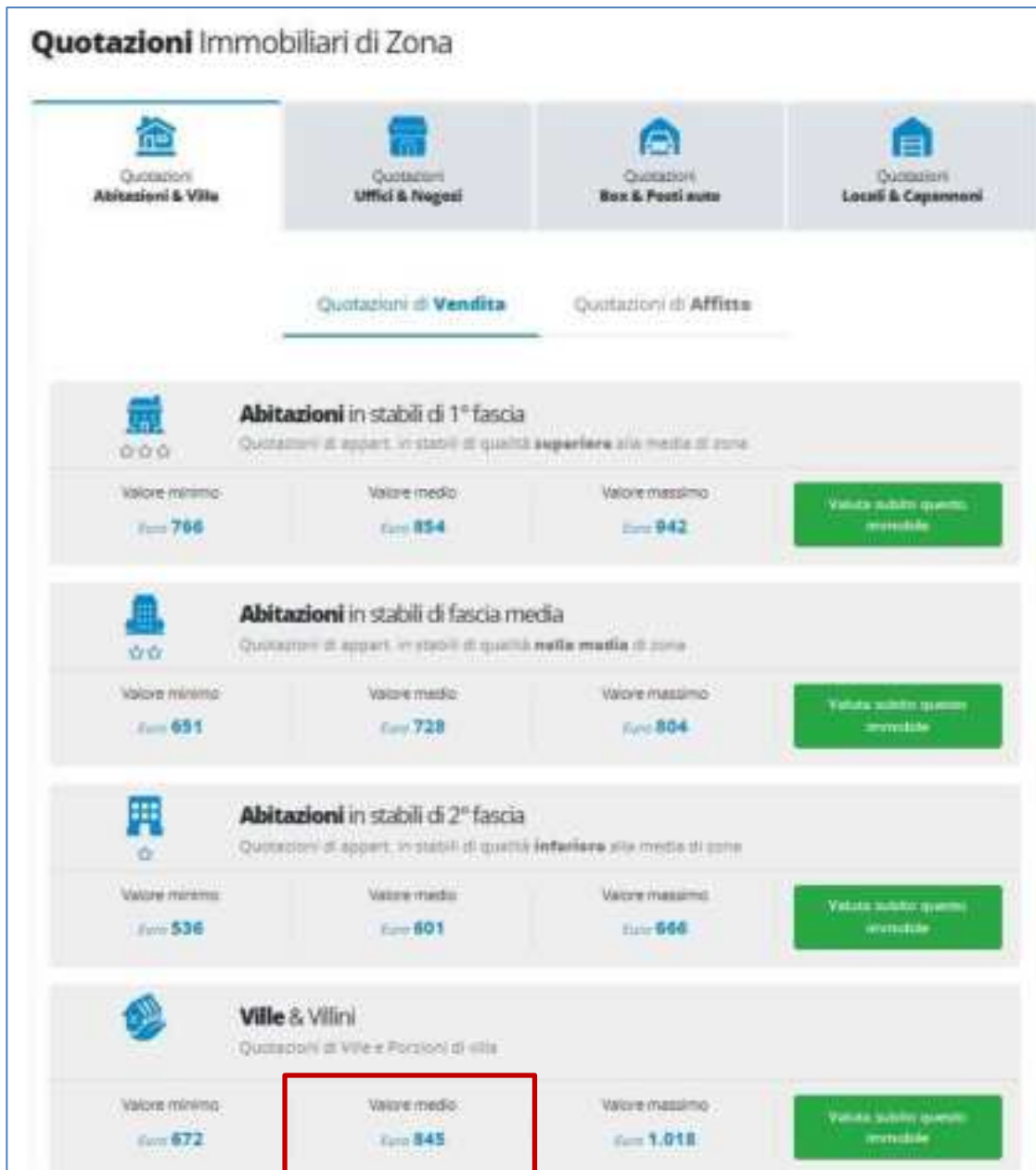


Figura 197 Quotazione di Vendita di Ville e Villini presenti nella stessa zona – Portale BorsinoImmobiliare.it.

Nel seguito la documentazione catastale dell'immobile, nonché la documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo. Si precisa che dai sopralluoghi effettuati l'immobile risulta pienamente conforme alla distribuzione planimetrica catastale. Pertanto, non sono state rilevate difformità rispetto all'elaborato depositato ed autorizzato dal Comune.

TERRENI ANNESSI

- **UBICAZIONE:** Immobile Compendio Salice snc
- **IDENTIFICATIVI CATASTALI:** Foglio di Mappa 144 – Part. 2035
- **QUALITÀ TERRENO:** Uliveto
- **SUPERFICIE TOTALE LORDA:** 16.322,00 mq
- **REDDITO DOMINICALE TOTALE:** € 101,16
- **REDDITO AGRARIO TOTALE:** € 42,15

Il terreno de quo, meglio identificato al catasto terreni del Comune di Foggia al Foglio di Mappa 144, p.lla 2035, confinante tra gli altri con le particelle 534, 545 e 758, aventi medesima proprietà, si trova in una zona agricola, a pochi km dalla città, precisamente in località “Salice Vecchio”.

L’immobile è costituito da un terreno, adibito ad uliveto di classe 2, recintato lungo tutto il suo perimetro, con accesso esclusivamente dalla suddetta p.lla 758 ed avente una superficie di circa 16.322,00 mq.

RISULTATI DI STIMA

In mancanza di fonti di informazione di tipo Ufficiale aggiornate (l’ultima pubblicazione sulla banca dati OMI dell’Agenzia delle Entrate dei valori Valori Agricoli Medi per la Regione Puglia e, in particolare, per la Provincia di Foggia risale all’anno 2019), si è proceduto ad un’indagine di mercato diretta, condotta attraverso i principali siti di compravendita immobiliare (Idealista.it, Immobiliare.it, TrovaCasa.it, ecc.) per immobili attualmente in vendita nel mercato immobiliare, similari a quelli oggetto di stima per tipologia (qualità del terreno), per ubicazione (zona del Salice e aree limitrofe) e per caratteristiche intrinseche/estrinseche (superficie, servizi presenti, accessi ecc.).

Di seguito i principali parametri utilizzati ai fini della stima.

- **QUALITÀ TERRENO:** Uliveto
- **SUPERFICIE:** 16.322,00 mq
- **VALORE MEDIO DI MERCATO (€/mq):** 5,50
- **VALORE PARZIALE 2: € 89.771,00**



Pertanto, il più probabile valore di mercato dell’immobile è stato calcolato come segue:

- **VALORE PARZIALE 2** = Sup. comm. x Valore medio unitario

$$= 16.322,00 \times 5,50 = \text{€ } 89.771,00$$

(diconsi euro ottantanovemilasettecentosettantuno/00)

Di seguito si riportano alcuni stralci significativi dell’indagine di mercato condotta.



Terreno in Via Salice Vecchio, s.n.c. Zona Salice, Foggia
28.000 €
4150 m² Non edificabile
SALICE VECCHIO Proponiamo in vendita terreno di 4150m² recintato con circa 70 alberi di ulivo e pozzo artesianato con sommersa.



Terreno Agricolo a Foggia via delle Orchidee
Salice Vecchio
3.000 m²
35.000 €
L'agenzia immobiliare propone in vendita terreno agricolo di circa 3.000 mq in zona salice vicino al casello di Salice Vecchio.



TRIBUNALE DI FOGGIA - III Sezione Civile – Giudice delegato Dott. Enrico Legnini
R.G.n. 48/2025 – liquidazione giudiziale “Freda Immobiliare Srl in liquidazione”
Elaborato peritale di stima – PRIMA PARTE



9 foto Video Mappa

Terreno in vendita in Via Ascoli s.n.c

Zona Salice, Foggia [Vedi mappa](#)

55.000 €

[Calcola mutuo](#) [Confronta mutui](#)

10.000 m² Non edificabile

VENDESI, su via Ascoli a qualche km. da Foggia, TERRENO di MQ. 10.000, in parte recintato con blocchetti di cemento e pannelli zincati Orso Grill, per un'altezza di mt. 2.50 circa, con passo carrabile scorrevole di ml. 5 e con cancelletto laterale per l'accesso pedonale.

– N. 49 alberi di ulivo, oltre alcuni alberi da frutta.

Pozzo artesiano, contatore ENEL.



- **UBICAZIONE:** Immobile Compendio Salice snc
- **IDENTIFICATIVI CATASTALI:** Foglio di Mappa 144 – Part. 534
- **QUALITÀ TERRENO:** Seminativo + Uliveto
- **SUPERFICIE TOTALE LORDA:** 7.000,00 mq
- **REDDITO DOMINICALE TOTALE:** € 42,56
- **REDDITO AGRARIO TOTALE:** € 18,21

Tabella riepilogativa di dettaglio

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 2,47	Euro 40,09
Reddito agrario	Euro 1,51	Euro 16,70
Deduzioni	-	-
Superficie m²	532	6.468
Qualità	SEMINATIVO	ULIVETO
Classe	3	2

Il terreno de quo, meglio identificato al catasto terreni del Comune di Foggia al Foglio di Mappa 144, p.lla 534, confinante tra gli altri con le particelle 545 e 2035, aventi medesima proprietà, si trova in una zona agricola, a pochi km dalla città, precisamente in località “Salice Vecchio”.

L’immobile è costituito da un terreno, adibito ad uliveto di classe 2 e a seminativo di classe 3, recintato lungo tutto il suo perimetro, con accesso esclusivamente dalla p.lla 758, sempre della stessa proprietà, ed avente una superficie di circa 7.000 mq.

RISULTATI DI STIMA

Di seguito i principali parametri utilizzati ai fini della stima.

- **QUALITÀ PORZIONE TERRENO AA:** Seminativo
- **SUPERFICIE PORZIONE AA:** 532,00 mq
- **VALORE MEDIO DI MERCATO PORZIONE AA (€/mq):** 2,50
- **QUALITÀ PORZIONE TERRENO AB:** Uliveto



- SUPERFICIE PORZIONE AB: 6.468,00 mq
- VALORE MEDIO DI MERCATO PORZIONE AB (€/mq): 5,50
- VALORE PARZIALE 3: € 36.904,00

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell’immobile è stato calcolato come segue:

$$\begin{aligned}
 & - \text{VALORE PARZIALE 3} = \text{Sup. comm. (porzione AA)} \times \text{Valore medio unitario (porzione AA)} + \text{Sup. comm. (porzione AB)} \times \text{Valore medio unitario (porzione AB)} \\
 & = 532,00 \times 2,50 + 6.468,00 \times 5,50 = \text{€ } 36.904,00 \\
 & \text{(diconsi euro trentaseimilanovecentoquattro/00)}
 \end{aligned}$$

Di seguito si riportano alcuni stralci significativi dell’indagine di mercato condotta.



The first screenshot shows a listing for 'Terreno in Via ascolli, s.n.c., Zona Salice, Foggia' priced at 125.000 €. It describes a 58.000 m² non-edificabile agricultural plot with an artesian well, located about 11 km from the city. The second screenshot shows a listing for 'Terreno in Strada Masseria ponte albanito, 22, Zona Salice, Foggia' priced at 250.000 €. It describes a 116.268 m² non-edificabile plot with olive trees, located about 10 km from the urban area. Both listings include contact information and a 'Vedi il telefono' button.





- **UBICAZIONE:** Immobile Compendio Salice snc
- **IDENTIFICATIVI CATASTALI:** Foglio di Mappa 144 – Part. 545
- **QUALITÀ TERRENO:** Uliveto
- **SUPERFICIE TOTALE LORDA:** 7.500,00 mq
- **REDDITO DOMINICALE TOTALE:** € 46,48
- **REDDITO AGRARIO TOTALE:** € 19,37

Il terreno de quo, meglio identificato al catasto terreni del Comune di Foggia al Foglio di Mappa 144, p.lla 545, confinante tra gli altri con le particelle 534 e 2035, aventi medesima proprietà, si trova in una zona agricola, a pochi km dalla città, precisamente in località “Salice Vecchio”.

L’immobile è costituito da un terreno, adibito ad uliveto di classe 2, recintato lungo tutto il suo perimetro, con accesso esclusivamente dalla p.lla 758, sempre della stessa proprietà, ed avente una superficie di circa 7.500 mq.

RISULTATI DI STIMA

Di seguito i principali parametri utilizzati ai fini della stima.

- **QUALITÀ TERRENO:** Uliveto
- **SUPERFICIE:** 7.500,00 mq
- **VALORE MEDIO DI MERCATO (€/mq):** 5,50
- **VALORE PARZIALE 4:** € 41.250,00



Pertanto, il più probabile valore di mercato dell’immobile è stato calcolato come segue:

- **VALORE PARZIALE 4** = Sup. comm. x Valore medio unitario

$$= 7.500,00 \times 5,50 = \text{€ } 41.250,00$$

(diconsi euro quarantunomiladuecentocinquanta/00)

Di seguito si riportano alcuni stralci significativi dell’indagine di mercato condotta.



🕒 Annuncio aggiornato il 28/08/2025

Descrizione

Riferimento: EK-105085915

Vendesi uliveto su terreno agricolo di 20.000 metri quadrati, compreso pozzo artesiano con sommersa nuova, acqua della diga, locale ricovero all'aperto con annessa tettoia accatastata.
Attacco Enel 380 volt.

📄 LEGGI TUTTO



Terreno in Via Salice Vecchio, s.n.c. Zona Salice, Foggia

28.000 €

4150 m2 Non edificabile

SALICE VECCHIO Proponiamo in vendita terreno di 4150m² recintato con circa 70 alberi di ulivo e pozzo artesiano con sommersa.

📞 Contatta 📞 Vedi il telefono

$$\begin{aligned}
 \text{VALORE FINALE LOTTO N.99} &= \text{Valore parziale 1} + \text{Valore parziale 2} + \\
 &\quad \text{Valore parziale 3} + \text{Valore parziale 4} \\
 &= € 223.798,25 + € 89.771,00 + € 36.904,00 + € 41.250,00 \\
 &= € 391.723,25
 \end{aligned}$$

(diconsi euro trecentonovantunomilasettecentoventitre/25)





Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/07/2025
Ora: 10:05:02
Numero Pratica: T100997/2025
Pag: 1 - Fine

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 30/07/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/07/2025

Dati identificativi: Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**

Foglio **144** Particella **758**

Classamento:

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: **4.105 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Tipo Mappale del 22/01/2015 Pratica n. FG0021401 in atti dal 22/01/2015 presentato il 22/01/2015 (n. 21401.2/2015)

➤ **Dati identificativi**

Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**

Foglio **144** Particella **758**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati

Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**

Foglio **144** Particella **758**

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 14/05/2007 Pratica n. FG0233111 in atti dal 14/05/2007 ALLINEAMENTO MAPPE (n. 82637.1/2007)

Annotazione di immobile: COMPRENDE IL FG. 144 N. 2036

➤ **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: **4.105 m²**

Tipo Mappale del 22/01/2015 Pratica n. FG0021401 in atti dal 22/01/2015 presentato il 22/01/2015 (n. 21401.2/2015)

Visura telematica





Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/07/2025
Ora: 10:03:14
Numero Pratica: T99934/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 30/07/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/07/2025

Dati identificativi: Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**

Foglio **144** Particella **758** Subalterno **1**

Classamento:

Rendita: **Euro 526,79**

Zona censuaria **2**,

Categoria **A/7^a**, Classe **1**, Consistenza **6 vani**

Indirizzo: LOCALITA' SALICE n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: **221 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **147 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/03/2016 Pratica n. FG0058499 in atti dal 14/03/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28782.1/2016)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

➤ **Dati identificativi**

Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**

Foglio **144** Particella **758** Subalterno **1**

VARIAZIONE del 13/03/2015 Pratica n. FG0062162 in atti dal 13/03/2015 AMP DIV VDE (n. 23674.1/2015)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**

Foglio **144** Particella **758**

➤ **Indirizzo**

LOCALITA' SALICE n. SNC Piano T

VARIAZIONE del 13/03/2015 Pratica n. FG0062162 in atti dal 13/03/2015 AMP DIV VDE (n. 23674.1/2015)





Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/07/2025
Ora: 10:03:14
Numero Pratica: T99934/2025
Pag: 2 - Fine

➤ Dati di classamento

Rendita: **Euro 526,79**
Zona censuaria **2**,
Categoria **A/7^a**, Classe **1**, Consistenza **6 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/03/2016
Pratica n. FG0058499 in atti dal 14/03/2016
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28782.1/2016)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

➤ Dati di superficie

Totale: **221 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **147 m²**

VARIAZIONE del 13/03/2015 Pratica n. FG0062162 in atti dal 13/03/2015 Protocollo NSD n. AMP DIV VDE (n. 23674.1/2015)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 13/03/2015, prot. n. FG0062162

➤ Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

➤ 1. FREDA IMMOBILIARE - S.R.L. (CF 01410480717)

sede in FOGGIA (FG)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 06/12/2000 Pubblico ufficiale NOT.PEPE F. P. Sede FOGGIA (FG) Repertorio n. 34316 - UR Sede FOGGIA (FG) Registrazione n. 3648 registrato in data 18/12/2000 - COMPRAVENDITA Voltura n. 507.1/2001 - Pratica n. 00007250 in atti dal 15/01/2001

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

FOGGIA (D643) (FG)
Foglio **144** Particella **758**

➤ 2. FREDA IMMOBILIARE - S.R.L. (CF 01410480717)

sede in FOGGIA (FG)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Legenda

a) A/7: Abitazioni in villini

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013





Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/07/2025
Ora: 10:03:55
Numero Pratica: T100320/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 30/07/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/07/2025

Dati identificativi: Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**

Foglio **144** Particella **758** Subalterno **2**

Classamento:

Rendita: **Euro 69,83**

Zona censuaria **2**,

Categoria **C/6^a**, Classe **2**, Consistenza **26 m²**

Indirizzo: LOCALITA' SALICE n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: **34 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/03/2016 Pratica n. FG0058499 in atti dal 14/03/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28782.1/2016)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

➤ **Dati identificativi**

Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**

Foglio **144** Particella **758** Subalterno **2**

VARIAZIONE del 13/03/2015 Pratica n. FG0062162 in atti dal 13/03/2015 AMP DIV VDE (n. 23674.1/2015)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**

Foglio **144** Particella **758**

➤ **Indirizzo**

LOCALITA' SALICE n. SNC Piano T

VARIAZIONE del 13/03/2015 Pratica n. FG0062162 in atti dal 13/03/2015 AMP DIV VDE (n. 23674.1/2015)





Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/07/2025
Ora: 10:03:55
Numero Pratica: T100320/2025
Pag: 2 - Fine

➤ Dati di classamento

Rendita: **Euro 69,83**
Zona censuaria **2**,
Categoria **C/6^a**, Classe **2**, Consistenza **26 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/03/2016
Pratica n. FG0058499 in atti dal 14/03/2016
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28782.1/2016)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

➤ Dati di superficie

Totale: **34 m²**

VARIAZIONE del 13/03/2015 Pratica n. FG0062162 in
atti dal 13/03/2015 Protocollo NSD n. AMP DIV VDE
(n. 23674.1/2015)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
13/03/2015, prot. n. FG0062162

➤ Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

➤ 1. FREDIA IMMOBILIARE - S.R.L. (CF 01410480717)

sede in FOGGIA (FG)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 06/12/2000 Pubblico ufficiale NOT.PEPE F.
P. Sede FOGGIA (FG) Repertorio n. 34316 - UR Sede
FOGGIA (FG) Registrazione n. 3648 registrato in data
18/12/2000 - COMPRAVENDITA Voltura n. 507.1/2001 -
Pratica n. 00007250 in atti dal 15/01/2001

**Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale**

FOGGIA (D643) (FG)
Foglio **144** Particella **758**

➤ 2. FREDIA IMMOBILIARE - S.R.L. (CF 01410480717)

sede in FOGGIA (FG)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse





Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/07/2025
Ora: 10:06:33
Numero Pratica: T101960/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/07/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/07/2025

Dati identificativi: Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**
Foglio **144** Particella **2035**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 101,16**
 agrario **Euro 42,15**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **2**

Superficie: **16.322 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Tipo Mappale del 22/01/2015 Pratica n. FG0021401 in atti dal 22/01/2015 presentato il 22/01/2015 (n. 21401.1/2015)

› Dati identificativi

Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**
Foglio **144** Particella **2035**

Tipo Mappale del 22/01/2015 Pratica n. FG0021401 in atti dal 22/01/2015 presentato il 22/01/2015 (n. 21401.1/2015)

› Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 101,16**
 agrario **Euro 42,15**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **2**

Superficie: **16.322 m²**

Tipo Mappale del 22/01/2015 Pratica n. FG0021401 in atti dal 22/01/2015 presentato il 22/01/2015 (n. 21401.1/2015)

› Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

› 1. FREDA IMMOBILIARE - S.R.L. (CF 01410480717)

sede in FOGGIA (FG)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. TABELLA DI VARIAZIONE del 22/01/2015 - presentato il 22/01/2015 n. 21401.1/2015 - Pratica n. FG0021401 in atti dal 22/01/2015

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

FOGGIA (D643) (FG)
Foglio **144** Particella **366**





Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/07/2025
Ora: 10:06:33
Numero Pratica: T101960/2025
Pag: 2 - Fine

Visura telematica





Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/07/2025
Ora: 10:07:19
Numero Pratica: T102496/2025
Pag: 1 - Fine

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 30/07/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/07/2025

Dati identificativi: Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**
Foglio **144** Particella **545**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 46,48 Lire 90.000**
agrario **Euro 19,37 Lire 37.500**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **2**

Superficie: **7.500 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VERIFICA STRAORDINARIA del 01/12/1993 in atti dal 01/12/1993 (n. 320.8/1993)

➤ **Dati identificativi**

Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**
Foglio **144** Particella **545**
Partita: **9826**

Impianto meccanografico del 02/01/1978
Annotazione di immobile: VARIATO DI DESTINAZIONE

➤ **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 46,48 Lire 90.000**
agrario **Euro 19,37 Lire 37.500**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **2**

Superficie: **7.500 m²**

VERIFICA STRAORDINARIA del 01/12/1993 in atti dal 01/12/1993 (n. 320.8/1993)

➤ **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

➤ **1. FREDA IMMOBILIARE - S.R.L.**
(CF 01410480717)

sede in **FOGGIA (FG)**

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 06/12/2000 Pubblico ufficiale NOT.PEPE F.
P. Sede **FOGGIA (FG)** Repertorio n. 34316 - UR Sede
FOGGIA (FG) Registrazione n. 3648 registrato in data
18/12/2000 - COMPRAVENDITA Voltura n. 321.1/2001 -
Pratica n. 00007249 in atti dal 10/01/2001





Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/07/2025
Ora: 10:06:55
Numero Pratica: T102206/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 30/07/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/07/2025

Dati identificativi: Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**
Foglio **144** Particella **534**

Classamento:

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 42,56**

agrario **Euro 18,21**

Superficie: **7.000 m²**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 2,47	Euro 40,09
Reddito agrario	Euro 1,51	Euro 16,70
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	532	6.468
Qualità	SEMINATIVO	ULIVETO
Classe	3	2

Ultimo atto di aggiornamento: TABELLA DI VARIAZIONE del 08/06/2020 Pratica n. FG0138645 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 18992.1/2020)

Annotazioni: Variazione culturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 08/06/2020 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2020.0658713 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA5747.2020.0001483)





Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **30/07/2025**
Ora: **10:06:55**
Numero Pratica: **T102206/2025**
Pag: **2 - Fine**

➤ Dati identificativi

Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**
Foglio **144** Particella **534**

FRAZIONAMENTO in atti dal 08/04/1993 (n. 68.1/1972)
Annotazione di immobile: VARIATO DI DESTINAZIONE

➤ Dati di classamento

Particella divisa in **2** porzioni
Totali particella:
Redditi: dominicale **Euro 42,56**
agrario **Euro 18,21**

Superficie: **7.000 m²**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 2,47	Euro 40,09
Reddito agrario	Euro 1,51	Euro 16,70
Deduzioni	-	-
Superficie m²	532	6.468
Qualità	SEMINATIVO	ULIVETO
Classe	3	2

TABELLA DI VARIAZIONE del 08/06/2020 Pratica n. FG0138645 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 18992.1/2020)

Annotazioni: Variazione culturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 08/06/2020 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2020.0658713 (Scheda validazione/ fascicolo prot. n. AGEA.CAA5747.2020.0001483)

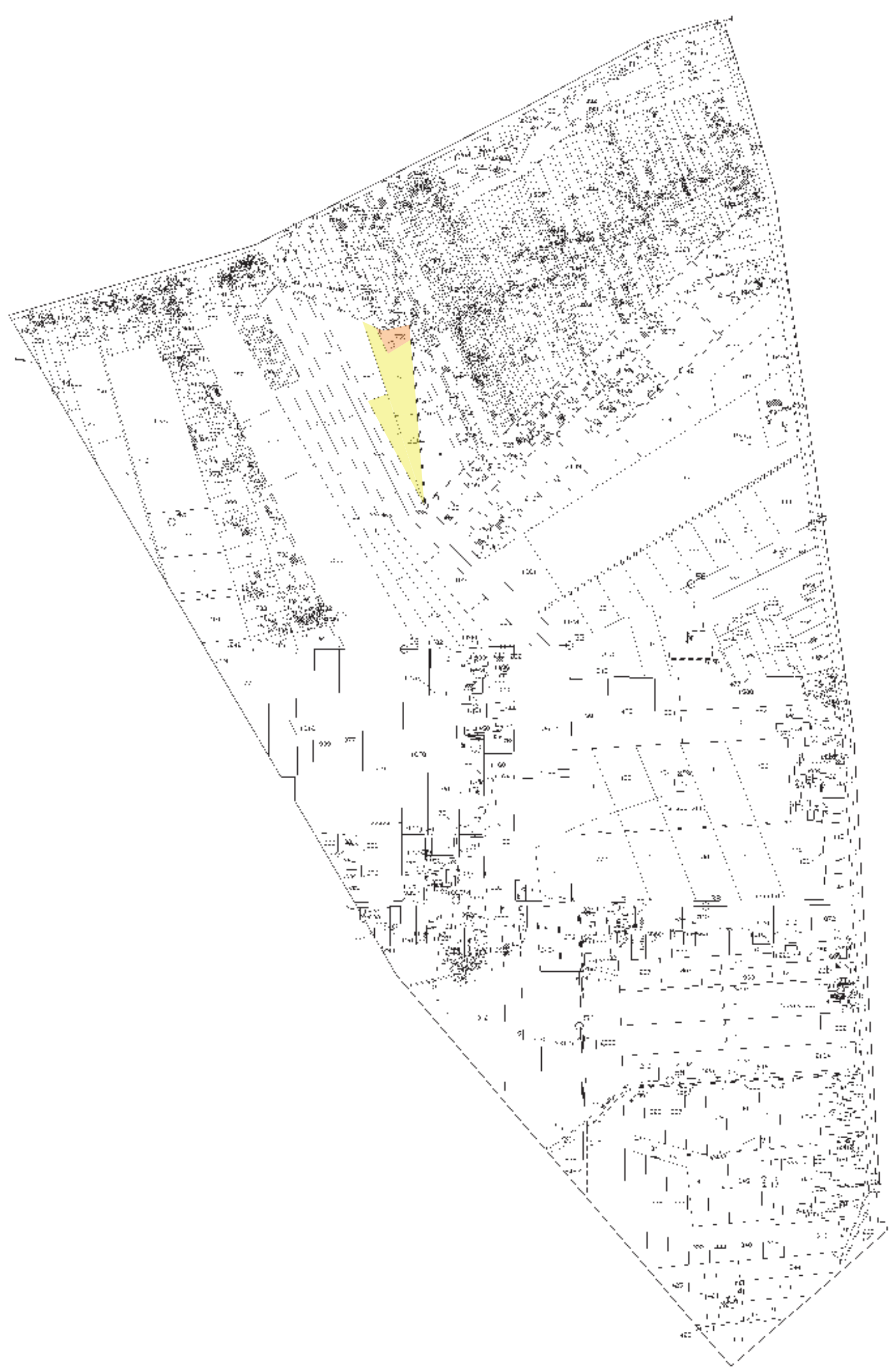
➤ Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

➤ **1. FREDA IMMOBILIARE - S.R.L.**
(CF 01410480717)
sede in FOGGIA (FG)
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 06/12/2000 Pubblico ufficiale NOT.PEPE F. P. Sede FOGGIA (FG) Repertorio n. 34316 - UR Sede FOGGIA (FG) Registrazione n. 3648 registrato in data 18/12/2000 - COMPRAVENDITA Voltura n. 321.1/2001 - Pratica n. 00007249 in atti dal 10/01/2001

Visura telematica





800
4570
572

Direzione Provinciale di Reggio Emilia - Ufficio Catastrale - Territorio - Direzione Provinciale di Reggio Emilia

Agenzia delle Entrate
 CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Foggia

Identificazione catastale n. FG0062162 del 13/03/2015

Pianta della D.C.I.U. in Comune di Foggia

Località: Solide

117.850

Identificazione Catastale:

Sezione:

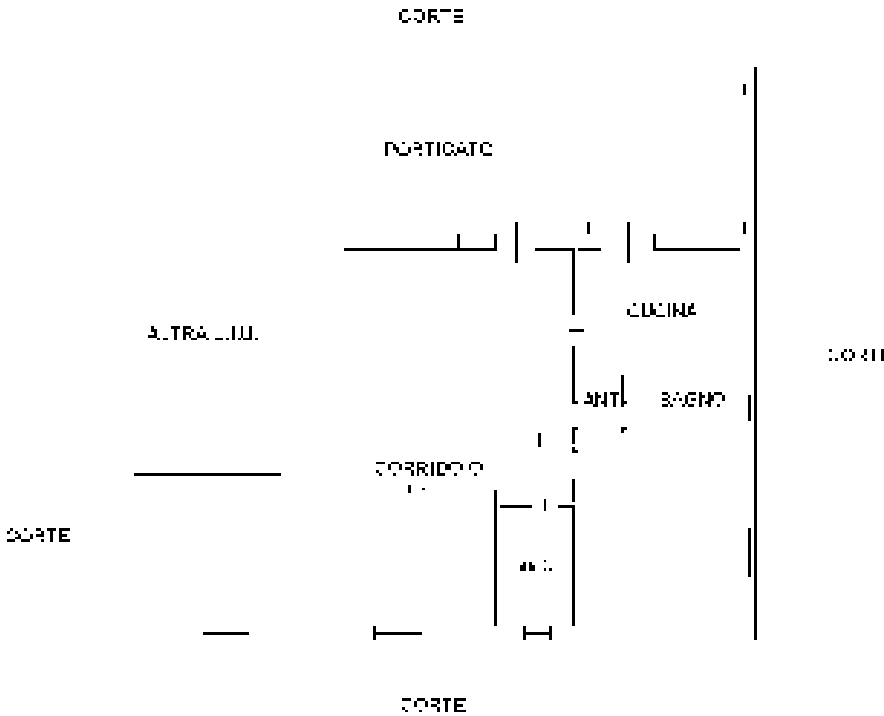
Foglio: 144

Particella: 750

Subalterno: 1

Scheda n. 1 Foglio 1: 200

PIANO TERRA
 H.3,05



Ultima planimetria in atti

Agenda delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

התאריך: 13/03/2015 | מס' תיק: FG0062162 | שם: ר. ג.

Flanagan, J. C. in: COWEN 11 2004

Localiza: 60160

-17. 25c

IDENT - INST - V1 : 25.75.71 :

24-2226:

144: אלהי

Particle: 150

Abtexas: 1

Start Date: 7/1/2017	Goal: 1:500
----------------------	-------------

PIANO TERRA

7. 4. 4.

2-11-4
J

42 54 :

Ultima planimetria in atti

Data: 04/08/2025 - n. T112226 - Richiedente:

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

Agenzia delle Entrate
 CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Foggia

Identificazione catastale n. FG0062162 del 13/03/2015

Planimetria di C.U.U. in Comune di Foggia

Località Solide

117.850

Identificazione Catastale:

Sezione:

Foglio: 144

Particella: 750

Subalterno: 2

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
 H.3,05

CORTILE
 ALTRA U.

PORTICATO
 ALTRA U.

BOX

ALTRA U.

ALTRA U.



Ultima planimetria in atti



TRIBUNALE DI FOGGIA - Terza Sezione Civile – Giudice Dott. Antonio LACATENA
R.G.n. 48/2025 – liquidazione giudiziale “Freda Immobiliare S.r.l. in liquidazione”
Elaborato peritale di stima – PRIMA PARTE



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



TRIBUNALE DI FOGGIA - Terza Sezione Civile – Giudice Dott. Antonio LACATENA
R.G.n. 48/2025 – liquidazione giudiziale “Freda Immobiliare S.r.l. in liquidazione”
Elaborato peritale di stima – PRIMA PARTE



FOTO 4

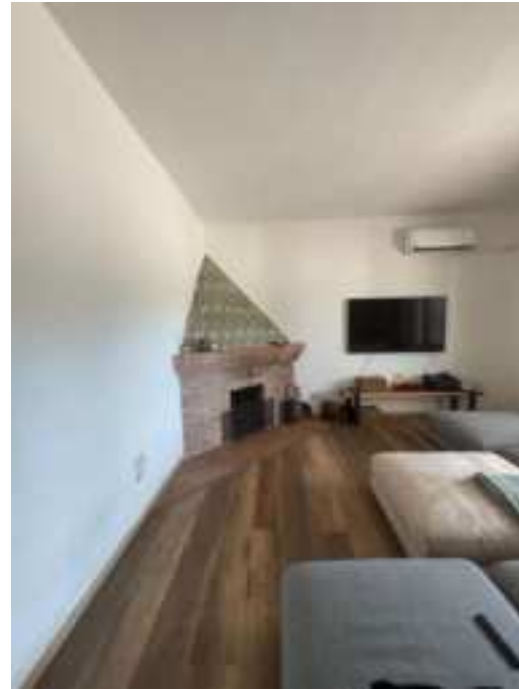


FOTO 5

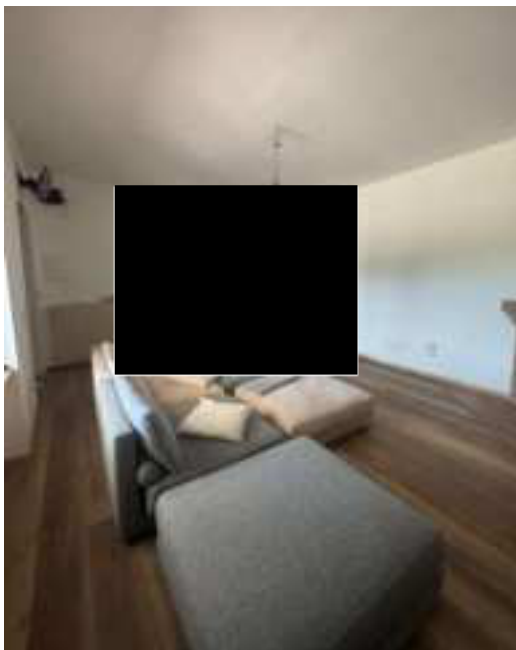


FOTO 6



FOTO 7



TRIBUNALE DI FOGGIA - Terza Sezione Civile – Giudice Dott. Antonio LACATENA
R.G.n. 48/2025 – liquidazione giudiziale “Freda Immobiliare S.r.l. in liquidazione”
Elaborato peritale di stima – PRIMA PARTE



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11





FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15





FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18



FOTO 19





FOTO 20



FOTO 21



FOTO 22





FOTO 1



TRIBUNALE DI FOGGIA - Terza Sezione Civile – Giudice Dott. Antonio LACATENA
R.G.n. 48/2025 – liquidazione giudiziale “Freda Immobiliare S.r.l. in liquidazione”
Elaborato peritale di stima – PRIMA PARTE



FOTO 2

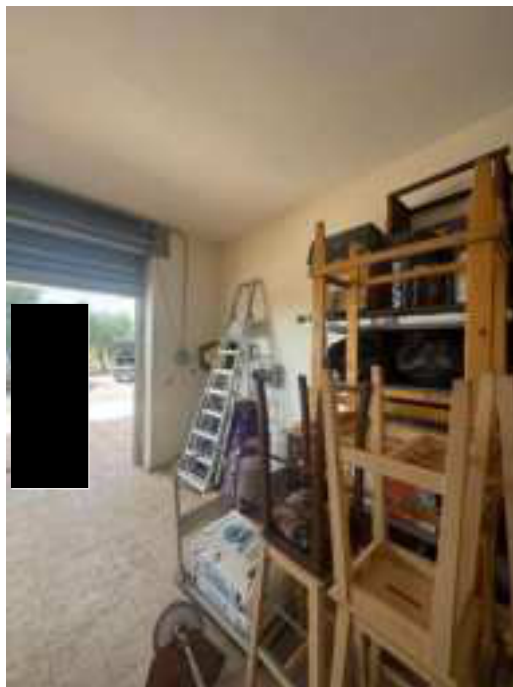


FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5





FOTO 1





FOTO 1





FOTO 1



1.1 Lotto N.100 – Compendio Salice snc – p.lla 177 Terreno

- **UBICAZIONE:** Immobile Compendio Salice snc
- **IDENTIFICATIVI CATASTALI:** Foglio di Mappa 143 – Part. 177
- **QUALITÀ TERRENO:** Vigneto + Uliveto
- **SUPERFICIE TOTALE LORDA:** 1.607,00 mq
- **REDDITO DOMINICALE TOTALE:** € 12,90
- **REDDITO AGRARIO TOTALE:** € 7,09

Tabella riepilogativa di dettaglio

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 11,73	Euro 1,17
Reddito agrario	Euro 6,60	Euro 0,49
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	1.419	188
Qualità	VIGNETO	ULIVETO
Classe	2	2

Il terreno de quo, meglio identificato al catasto terreni del Comune di Foggia al Foglio di Mappa 143, p.lla 177, si trova in una zona agricola, a pochi km dalla città, precisamente in località “Salice Vecchio”.

L’immobile presenta un accesso diretto da una strada secondaria a Via Castelluccio dei Sauri ed è costituito da un terreno, adibito a vigneto ed uliveto, recintato lungo tutto il suo perimetro.

Detto terreno ha una superficie complessiva di circa 1.607 mq.

RISULTATI DI STIMA

In mancanza di fonti di informazione di tipo Ufficiale aggiornate (l’ultima pubblicazione sulla banca dati OMI dell’Agenzia delle Entrate dei valori Valori Agricoli Medi per la Regione Puglia e, in particolare, per la Provincia di Foggia risale all’anno 2019), si è proceduto ad un’indagine di



mercato diretta, condotta attraverso i principali siti di compravendita immobiliare (Idealista.it, Immobiliare.it, TrovaCasa.it, ecc.) per immobili attualmente in vendita nel mercato immobiliare, similari a quelli oggetto di stima per tipologia (qualità del terreno), per ubicazione (zona del Salice e aree limitrofe) e per caratteristiche intrinseche/estrinseche (superficie, servizi presenti, accessi ecc.).

Di seguito i principali parametri utilizzati ai fini della stima.

- **QUALITÀ PORZIONE TERRENO AA:** Vigneto
- **SUPERFICIE PORZIONE AA:** 1.419,00 mq
- **VALORE MEDIO UNITARIO PORZIONE AA (€/mq):** 3,00
- **QUALITÀ PORZIONE TERRENO AB:** Uliveto
- **SUPERFICIE PORZIONE AB:** 188,00 mq
- **VALORE MEDIO UNITARIO PORZIONE AB (€/mq):** 5,50
- **VALORE FINALE: € 5.291,00**

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell’immobile è stato calcolato come segue:

$$\begin{aligned}
 & - \text{VALORE FINALE} = \text{Sup. comm. (porzione AA)} \times \text{Valore medio unitario} \\
 & (\text{porzione AA}) + \text{Sup. comm. (porzione AB)} \times \text{Valore medio unitario (porzione AB)} \\
 & = 1.419,00 \times 3,00 + 188,00 \times 5,50 = \text{€ 5.291,00} \\
 & \text{(diconsi euro cinquemiladuecentonovantuno/00)}
 \end{aligned}$$

Di seguito si riportano alcuni stralci significativi dell’indagine di mercato condotta.





Terreno agricolo in Vendita € 54.900

Foggia • Salice Nivivo • Via Bari

20.000 m²

Nota inserisci una nota, la vedrai solo tu [AGGIUNGI](#)

🕒 Annuncio aggiornato il 28/08/2025

Descrizione

Riferimento: EK-105085915

Vendesi uliveto su terreno agricolo di 20.000 metri quadrati, compreso pozzo artesiano con sommersa nuova, acqua della diga, locale ricovero attrezzi con annessa tintola accatastata.

Attacco Enel 380 volt.

[LEGGI TUTTO](#)



Terreno agricolo in Vendita in Via San de Stefano 23 a Foggia

Villaggio Artigiani

€ 50.000 15.000 m²



UBICAZIONE E CONTESTO Il terreno agricolo in oggetto si trova ubicato in Viale Alfonso I° di Aragona, strada di accesso alla città per chi proviene dalla SS89 o dal casello autostradale A14.

COSA SAPERE SULL'IMMOBILE Il terreno che proponiamo in vendita ha una superficie di circa 15.000 mq, con presenza di vigneto.

PARTICOLARITA' E DESCRIZIONE Accesso da strada principale con fronte strada di circa 135 mt.





Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/07/2025
Ora: 10:08:36
Numero Pratica: T103385/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 30/07/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/07/2025

Dati identificativi: Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**
Foglio **143** Particella **177**

Classamento:

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 12,90**

 agrario **Euro 7,09**

Superficie: **1.607 m²**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 11,73	Euro 1,17
Reddito agrario	Euro 6,60	Euro 0,49
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	1.419	188
Qualità	VIGNETO	ULIVETO
Classe	2	2

Ultimo atto di aggiornamento: TABELLA DI VARIAZIONE del 05/06/2019 Pratica n. FG0159867 in atti dal 10/12/2019 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 6927.1/2019)

Annotazioni: Variazione culturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2019) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 05/06/2019 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2019.0468613 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA5747.2019.0003933)





Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **30/07/2025**
Ora: **10:08:36**
Numero Pratica: **T103385/2025**
Pag: **2 - Fine**

➤ Dati identificativi

Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**
Foglio **143** Particella **177**

FRAZIONAMENTO del 09/06/1976 in atti dal
01/07/1995 (n. 102.3/1976)

➤ Dati di classamento

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 12,90**

agrario **Euro 7,09**

Superficie: **1.607 m²**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 11,73	Euro 1,17
Reddito agrario	Euro 6,60	Euro 0,49
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	1.419	188
Qualità	VIGNETO	ULIVETO
Classe	2	2

TABELLA DI VARIAZIONE del 05/06/2019 Pratica n. FG0159867 in atti dal 10/12/2019 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 6927.1/2019)

Annotazioni: Variazione culturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2019) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 05/06/2019 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2019.0468613 (Scheda validazione/ fascicolo prot. n. AGEA.CAA5747.2019.0003933)

➤ Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

➤ 1. FREDA IMMOBILIARE - S.R.L. (CF 01410480717)

sede in FOGGIA (FG)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 06/12/2000 Pubblico ufficiale NOT.PEPE F. P. Sede FOGGIA (FG) Repertorio n. 34316 - UR Sede FOGGIA (FG) Registrazione n. 3648 registrato in data 18/12/2000 - COMPRAVENDITA Voltura n. 321.1/2001 - Pratica n. 00007249 in atti dal 10/01/2001

Visura telematica



Divisione Provinciale di Reggio Emilia Provinciale Direzione Provinciale di Reggio Emilia

Fig. 161

12/10/2025 12:00
Provincia di Reggio Emilia

Scala grafica 1:2000
Dimensione cartina 19 cm 0,35 x 19 cm 0,65 m

Carta topografica
Reggio Emilia

1. Carta 1:2000

1:2000

Firmato Da: RUSSO LUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33a37b

TRIBUNALE DI FOGGIA - Terza Sezione Civile – Giudice Dott. Antonio LACATENA
R.G.n. 48/2025 – liquidazione giudiziale “Freda Immobiliare S.r.l. in liquidazione”
Elaborato peritale di stima – PRIMA PARTE



FOTO 1



FOTO 2



1.2 Lotto N.101 – Compendio Salice snc – p.lla 134 Terreno

- **UBICAZIONE:** Immobile Compendio Salice snc
- **IDENTIFICATIVI CATASTALI:** Foglio di Mappa 143 – Part. 134
- **QUALITÀ TERRENO:** Uliveto + Vigneto
- **SUPERFICIE TOTALE LORDA:** 2.470,00 mq
- **REDDITO DOMINICALE TOTALE:** € 18,35
- **REDDITO AGRARIO TOTALE:** € 9,43

Tabella riepilogativa di dettaglio

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 6,15	Euro 12,20
Reddito agrario	Euro 2,56	Euro 6,87
Deduzioni	-	-
Superficie m²	993	1.477
Qualità	ULIVETO	VIGNETO
Classe	2	2

Il terreno de quo, meglio identificato al catasto terreni del Comune di Foggia al Foglio di Mappa 143, p.lla 134, si trova in una zona agricola, a pochi km dalla città, precisamente in località “Salice Vecchio”.

L’immobile è costituito da un terreno, adibito ad uliveto di classe 2 e a vigneto di classe 2, recintato lungo tutto il suo perimetro ed avente una superficie di circa 2.470 mq.

RISULTATI DI STIMA

In mancanza di fonti di informazione di tipo Ufficiale aggiornate (l’ultima pubblicazione sulla banca dati OMI dell’Agenzia delle Entrate dei valori Valori Agricoli Medi per la Regione Puglia e, in particolare, per la Provincia di Foggia risale all’anno 2019), si è proceduto ad un’indagine di mercato diretta, condotta attraverso i principali siti di compravendita immobiliare (Idealista.it, Immobiliare.it, TrovaCasa.it, ecc.) per immobili attualmente in vendita nel mercato immobiliare,



similari a quelli oggetto di stima per tipologia (qualità del terreno), per ubicazione (zona del Salice e aree limitrofe) e per caratteristiche intrinseche/estrinseche (superficie, servizi presenti, accessi ecc.).

Di seguito i principali parametri utilizzati ai fini della stima.

- **QUALITÀ PORZIONE TERRENO AA:** Uliveto
- **SUPERFICIE PORZIONE AA:** 993,00 mq
- **VALORE MEDIO DI MERCATO PORZIONE AA (€/mq):** 5,50
- **QUALITÀ PORZIONE TERRENO AB:** Vigneto
- **SUPERFICIE PORZIONE AB:** 1.477,00 mq
- **VALORE MEDIO DI MERCATO PORZIONE AB (€/mq):** 3,00
- **VALORE FINALE: € 9.892,50**

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell’immobile è stato calcolato come segue:

$$\begin{aligned}
 & \text{- VALORE FINALE} = \text{Sup. comm. (porzione AA)} \times \text{Valore medio unitario} \\
 & \text{(porzione AA)} + \text{Sup. comm. (porzione AB)} \times \text{Valore medio unitario (porzione AB)} \\
 & = 993,00 \times 5,50 + 1.477,00 \times 3,00 = \text{€ 9.892,50} \\
 & \text{(diconsi euro novemilaottocentonovantadue/50)}
 \end{aligned}$$

Di seguito si riportano alcuni stralci significativi dell’indagine di mercato condotta.



TRIBUNALE DI FOGGIA - III Sezione Civile – Giudice delegato Dott. Enrico Legnini
R.G.n. 48/2025 – liquidazione giudiziale “Freda Immobiliare Srl in liquidazione”
Elaborato peritale di stima – PRIMA PARTE



9 foto Video Mappa

Terreno in vendita in Via Ascoli s.n.c

Zona Salice, Foggia [Vedi mappa](#)

55.000 €

[Calcola mutuo](#) [Confronta mutui](#)

10.000 m² | Non edificabile

Annuncio aggiornato il 28/09/2025

Descrizione

Riferimento: EK-105085915

Vendesi uliveto su terreno agricolo di 20.000 metri quadrati, compresi pozzi artesiani con sommersa nuova, acque delle dighe, locale ricovero attrezzi con annessa tettoia accatastata.

Attacco Enel 380 volt.

[LEGGI TUTTO](#)



TRIBUNALE DI FOGGIA - III Sezione Civile – Giudice delegato Dott. Enrico Legnini
R.G.n. 48/2025 – liquidazione giudiziale “Freda Immobiliare Srl in liquidazione”
Elaborato peritale di stima – PRIMA PARTE

Terreno agricolo in Vendita in Via San de Stefano 23 a Foggia

Villaggio Artigiani

€ 50.000 15.000 m²



UBICAZIONE E CONTESTO Il terreno agricolo in oggetto si trova ubicato in Viale Alfonso I° di Aragona, strada di accesso alla città per chi proviene dalla SS89 o dal casello autostradale A14.

COSA SAPERE SULL'IMMOBILE Il terreno che proponiamo in vendita ha una superficie di circa 15.000 mq, con presenza di vigneto.

PARTICOLARITÀ E DESCRIZIONE Accesso da strada principale con fronte strada di circa 135 mt.





Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/07/2025
Ora: 10:08:06
Numero Pratica: T103049/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 30/07/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/07/2025

Dati identificativi: Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**
Foglio **143** Particella **134**

Classamento:

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 18,35**

 agrario **Euro 9,43**

Superficie: **2.470 m²**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 6,15	Euro 12,20
Reddito agrario	Euro 2,56	Euro 6,87
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	993	1.477
Qualità	ULIVETO	VIGNETO
Classe	2	2

Ultimo atto di aggiornamento: TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. FG0459559 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 107731.1/2007)

Annotazioni: VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE





Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **30/07/2025**
Ora: **10:08:06**
Numero Pratica: **T103049/2025**
Pag: **2 - Fine**

➤ Dati identificativi

Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**
Foglio **143** Particella **134**

FRAZIONAMENTO in atti dal 25/03/1988 (n. 7479)

➤ Dati di classamento

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 18,35**

agrario **Euro 9,43**

Superficie: **2.470 m²**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 6,15	Euro 12,20
Reddito agrario	Euro 2,56	Euro 6,87
Deduzioni	-	-
Superficie m²	993	1.477
Qualità	ULIVETO	VIGNETO
Classe	2	2

TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. FG0459559 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 107731.1/2007)

Annotazioni: VARIAZIONE CULTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE

➤ Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

➤ 1. FREDA IMMOBILIARE - S.R.L. (CF 01410480717)

sede in FOGGIA (FG)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 06/12/2000 Pubblico ufficiale NOT.PEPE F. P. Sede FOGGIA (FG) Repertorio n. 34316 - UR Sede FOGGIA (FG) Registrazione n. 3648 registrato in data 18/12/2000 - COMPRAVENDITA Voltura n. 321.1/2001 - Pratica n. 00007249 in atti dal 10/01/2001

Visura telematica



Divisione Provinciale di Reggio Emilia Provinciale Direzione Provinciale di Reggio Emilia

Fig. 161

12/10/2025 12:00
Prodotto da: [illegibile]

Scala: 1:1000
Dimensione cartina: 19 cm x 19 cm

Autore: [illegibile]
Data: [illegibile]

1. Parte di [illegibile]

12/10/2025

Firmato Da: RUSSO LUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33a37b



FOTO 1



FOTO 2



1.3 Lotto N.102 - Peschici – sub.6 Abitazione

- **UBICAZIONE:** Immobile in Località Coppa di Cielo – Peschici – piano T
- **IDENTIFICATIVI CATASTALI:** Foglio di Mappa 6 – Part. 215 – Sub. 6
- **SUPERFICIE CATASTALE LORDA:** 57,00 mq
- **ALTEZZA MEDIA INTERNA:** 2,20 m
- **DESTINAZIONE D’USO:** Residenziale.

Trattasi di uno stabile isolato facente parte di un complesso residenziale sito in località “Coppa di Cielo”, nel Comune di Peschici, direttamente collegato al paese tramite la SP 52.

La distribuzione planimetrica risulta sufficientemente funzionale: l'alloggio è composto da un soggiorno con angolo cucina avente accesso diretto dal un cortile coperto dal piano superiore, un disimpegno, due camere da letto e un bagno. L'apporto di luce naturale e di una buona aerazione non possono considerarsi adeguati se non per il soggiorno: il bagno risulta essere cieco e le due camere da letto non hanno aperture verso l'esterno, eccezion fatta per una finestra e un vano porta che affacciano su di un cavedio posteriore e un'altra finestra dalla quale una delle camere si apre sul vano soggiorno. Complessivamente l'immobile non soddisfa i requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa per un'abitazione al fine di garantire la salubrità degli ambienti. In particolare, l'immobile non soddisfa i requisiti sia in termini di altezza interna, pari a circa 2,20 m e quindi inferiore ai minimi di norma, sia in termini di rapporto aero-illuminante, non garantito in tutti gli ambienti.

Lo stato d'uso e di manutenzione è mediocre, come verificato sia mediante la documentazione disponibile sia attraverso il sopralluogo effettuato. Il cancello e le ringhiere in ferro del cortile esterno mostrano una pittura ormai sbiadita ed evidenti segni di ruggine. Pareti e soffitto, sempre del cortile, mostrano tracce di umidità su più punti. All'interno le finiture appaiono coerenti con l'epoca di costruzione e appaiono uniformi e in sufficiente stato di conservazione. Le pavimentazioni sono in ceramica posata uniformemente per tutto l'immobile, il bagno presenta rivestimenti a parete in ceramica. Le superfici murarie e i soffitti sono rifiniti con pitture al quarzo effetto “buccia d'arancia” di colore bianco con tracce di umidità di risalita. Le porte interne sono in



legno tamburato con pannello vetrato per sopperire alla scarsità di luce naturale, mentre i serramenti esterni risultano realizzati in alluminio di colore rosso.

Quanto agli impianti tecnologici ivi presenti, l'appartamento è dotato di impianto elettrico, ma non di quello di riscaldamento e di raffrescamento.

RISULTATI DI STIMA

Le condizioni dell'immobile precedentemente descritte, nonché l'epoca datata di costruzione dell'immobile (intorno agli anni '90), hanno reso idonea la scelta di un valore “MEDIO/MINIMO” pari alla *media dei valori minimi* delle due fonti di informazione (Borsino Immobiliare.it e Agenzia delle Entrate – OMI – GEPOI), scelte in virtù della tipologia di immobile nel suo complesso, delle sue caratteristiche intrinseche nella media di zona, nonché dello specifico stato manutentivo, delle sue predisposizioni impiantistiche e della sua epoca di realizzazione.

Si precisa che l'unità abitativa è dotata di un porticato, considerato come pertinenza dell'abitazione, pertanto, con un'incidenza del 35% del valore medio unitario residenziale. Per tenere conto, poi, del mancato rispetto dei requisiti igienico-sanitari, al valore di stima è stata applicata una decurtazione del 20%.

Di seguito i principali parametri utilizzati ai fini della stima.

- **CATEGORIA CATASTALE:** A/4 – Abitazione di tipo popolare
- **SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA:** 52,00 mq
- **SUPERFICIE PORTICATO LORDA:** 16,00 mq
- **VALORE MINIMO Borsino Immobiliare (€/mq):** 1.045,00
- **VALORE MINIMO Agenzia delle Entrate – OMI (€/mq):** 1.250,00
- **VALORE MEDIO UNITARIO (€/mq):** 1.147,50
- **VALORE MEDIO UNITARIO PORTICATO (€/mq):** 401,63 - 35% del valore medio calcolato per l'abitazione (€ 1.147,50 al mq)
- **VALORE FINALE DECURTATO: € 52.876,80**

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato calcolato come segue:



- **VALORE FINALE** = Sup. comm. (abitazione) x Valore medio unitario
(abitazione) + sup. comm. (pertinenza) x Valore medio unitario (pertinenza) –
decurtazione (20%) = $52,00 \times 1.147,50 + 16,00 \times 401,63 - \text{decurtazione (20\%)} =$
 $= 66.096,00 - 13.219,20 = \text{€ } 52.876,80$

(diconsi euro cinquantaduemilaottocentosettantasei/80)

Di seguito si riportano alcuni stralci significativi delle due fonti informative scelte, Borsino Immobiliare.it e Agenzia delle Entrate – OMI.

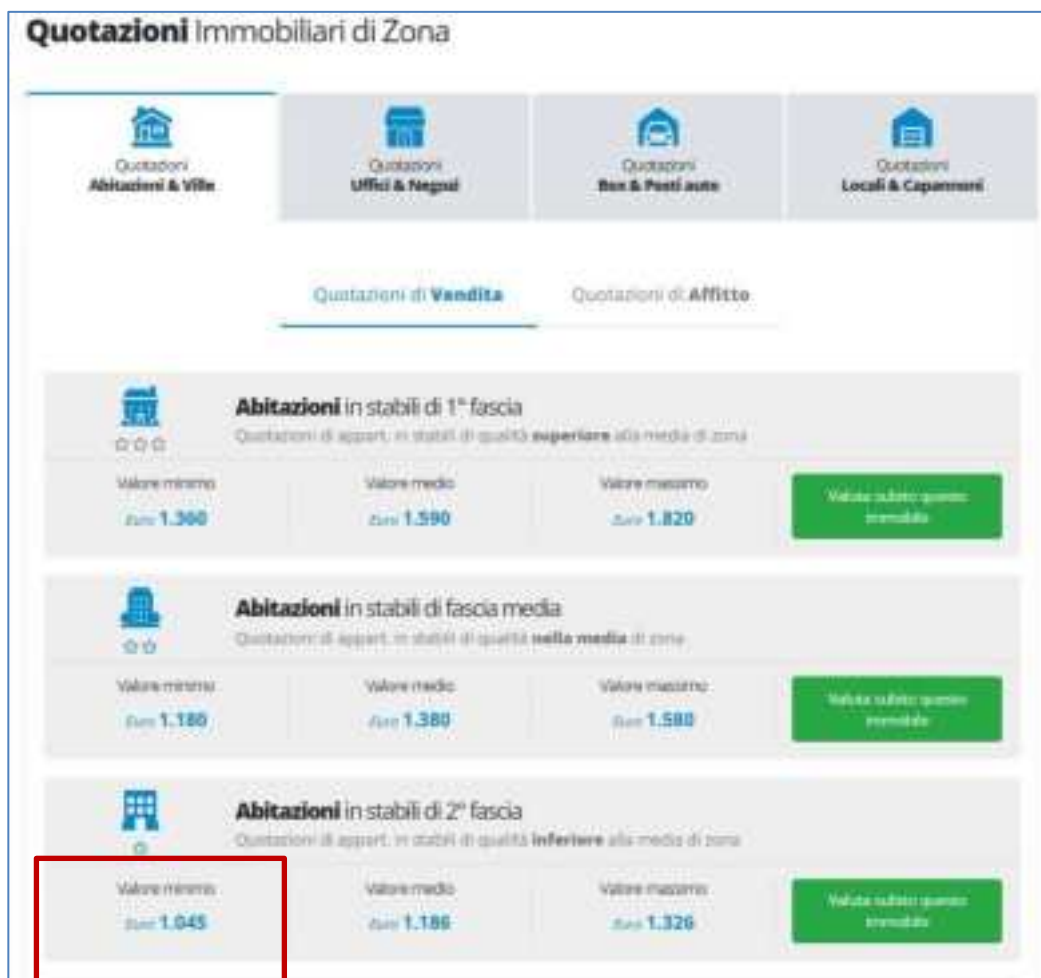


Figura 198 Quotazione di Abitazioni e Ville presenti nella stessa zona – Portale BorsinoImmobiliare.it.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato				
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2				
Provincia: FOGGIA				
Comune: PESCHICI				
Fascia/zona: Suburbana/VIA LIT.PER VIESTE PLOC, TUPO DELLE PILE,VILLAGGIO MARITALIA,VILLAGGIO S.NICOLA,VILLAGGIO JULIA				
Codice di zona: E1				
Microzona catastale n.: 1				
Tipologia prevalente: Abitazioni civili				
Destinazione: Residenziale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1750	L
Box	NORMALE	800	1200	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	2250	L

Figura 199 Quotazioni Immobiliari zona OMI E1 di appartenenza - Portale Agenzia delle Entrate.

Nel seguito la documentazione catastale dell’immobile, nonché la documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo. Si precisa che dai sopralluoghi effettuati l’immobile risulta pienamente conforme alla distribuzione planimetrica catastale. Pertanto, non sono state rilevate difformità rispetto all’elaborato depositato ed autorizzato dal Comune.





Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/07/2025
Ora: 11:08:28
Numero Pratica: T144616/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 30/07/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/07/2025

Dati identificativi: Comune di **PESCHICI (G487) (FG)**

Foglio **6** Particella **215** Subalterno **6**

Classamento:

Rendita: **Euro 142,03**

Categoria **A/4^a**, Classe **2**, Consistenza **2,5 vani**

Indirizzo: LOCALITA' PIANO Piano T

Dati di superficie: Totale: **57 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **52 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/10/2016 Pratica n. FG0183574 in atti dal 05/10/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 59524.1/2016)

➤ **Dati identificativi**

Comune di **PESCHICI (G487) (FG)**

Foglio **6** Particella **215** Subalterno **6**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **PESCHICI (G487) (FG)**

Foglio **6** Particella **215**

➤ **Indirizzo**

LOCALITA' PIANO Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/10/2016
Pratica n. FG0183574 in atti dal 05/10/2016
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE
TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 59524.1/2016)





Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/07/2025
Ora: 11:08:28
Numero Pratica: T144616/2025
Pag: 2 - Fine

➤ Dati di classamento

Rendita: **Euro 142,03**
Categoria **A/4^a**, Classe **2**, Consistenza **2,5 vani**

CLASSAMENTO del 06/10/1986 in atti dal 12/12/1990
(n. 78.37/1986)

➤ Dati di superficie

Totale: **57 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **52 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 28/08/2013
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
06/10/1986, prot. n. 78NC

➤ Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

➤ **1. FREDA IMMOBILIARE S.R.L.**
(CF 01410480717)
sede in BARI (BA)
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 04/12/2000 Pubblico ufficiale NOT.F.P.PEPE
Sede FOGGIA (FG) Repertorio n. 34312 - UR Sede
FOGGIA (FG) Registrazione n. 3646 registrato in data
18/12/2000 - C/VENDITA Voltura n. 334.1/2001 - Pratica
n. 00007246 in atti dal 10/01/2001

Visura telematica

Legenda

a) A/4: Abitazioni di tipo popolare

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

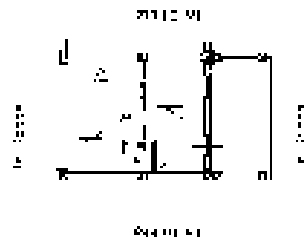


NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

三

[illegible]

10-PPH-1
FILE - 2140
- 1 - 550



100

05-05-2005

4411 19 1574 407 0 116 45984018 0 80 0 0

10 metr

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/08/2025 - Comune di PESCHICI(G487) - < Foglio 6 - Particella 215 - Subalterno 6 >

Firmato Da: **OCUSSIO AURCA ProBisBndA** INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33a37b

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 06/10/1986 - Data: 05/08/2025 - n. T47833 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (370X511) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



FOTO 1



FOTO 2



TRIBUNALE DI FOGGIA - Terza Sezione Civile – Giudice Dott. Antonio LACATENA
R.G.n. 48/2025 – liquidazione giudiziale “Freda Immobiliare S.r.l. in liquidazione”
Elaborato peritale di stima – PRIMA PARTE



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



TRIBUNALE DI FOGGIA - Terza Sezione Civile – Giudice Dott. Antonio LACATENA
R.G.n. 48/2025 – liquidazione giudiziale “Freda Immobiliare S.r.l. in liquidazione”
Elaborato peritale di stima – PRIMA PARTE



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



TRIBUNALE DI FOGGIA - Terza Sezione Civile – Giudice Dott. Antonio LACATENA
R.G.n. 48/2025 – liquidazione giudiziale “Freda Immobiliare S.r.l. in liquidazione”
Elaborato peritale di stima – PRIMA PARTE



FOTO 9

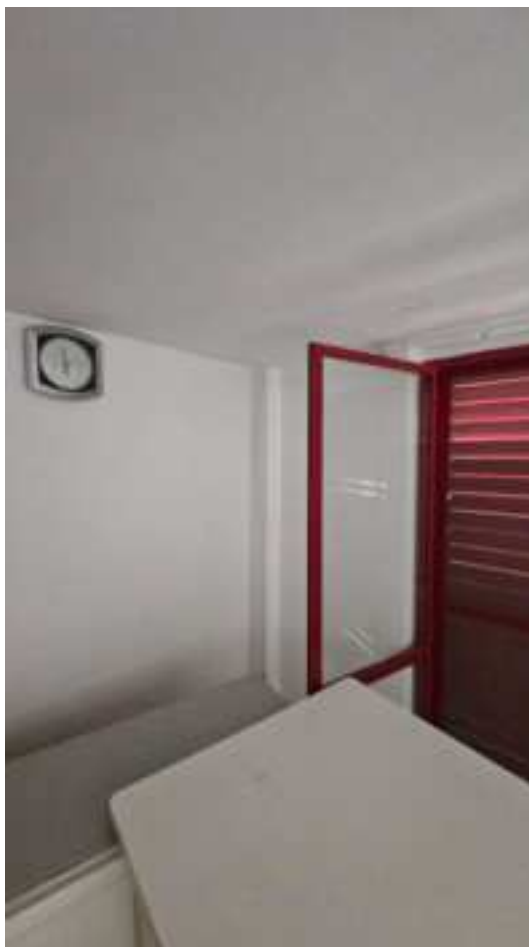


FOTO 10



FOTO 11



TRIBUNALE DI FOGGIA - Terza Sezione Civile – Giudice Dott. Antonio LACATENA
R.G.n. 48/2025 – liquidazione giudiziale “Freda Immobiliare S.r.l. in liquidazione”
Elaborato peritale di stima – PRIMA PARTE



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14



1.1 Lotto N.103 - Via Ten. Suglia n.31 (Bari) – sub.77 Autorimessa

- **UBICAZIONE:** Immobile Via Tenente Suglia, 31 - Piano S1
- **CONFINI DELL’IMMOBILE:**
 - **Nord-Ovest:** Intercapedine autorimessa e rampa carrabile
 - **Sud-Ovest:** Terrapieno
 - **Sud-Est:** Terrapieno
- **IDENTIFICATIVI CATASTALI:** Foglio di Mappa 52 – Part. 509 – Sub. 77
- **SUPERFICIE CATASTALE LORDA:** 1.703,00 mq
- **ALTEZZA MEDIA INTERNA:** 4,25 m
- **DESTINAZIONE D’USO:** Autorimessa.

Trattasi di un’autorimessa ubicata al primo piano sottostrada di un fabbricato residenziale, accessibile tramite un cancello indipendente che affaccia sulla rampa di ingresso e di uscita posta direttamente su Via Tenente Cesare Suglia. Da tale rampa è possibile accedere anche al secondo piano interrato del suddetto fabbricato, piano adibito ad autorimessa condominiale e non oggetto di perizia.

La distribuzione planimetrica è regolare, costituita da un unico grande ambiente con altezza costante pari a circa 4,20 m, interrotto solo dai pilastri della copertura e dell’edificio soprastante, dalle n. 3 uscite di sicurezza, dal vano scala di accesso ai piani superiori e dai servizi.

In merito allo stato manutentivo, l’immobile si presenta in generale in buone condizioni, tuttavia si evidenziano macchie da umidità provenienti dai cavedi di areazione e dal cortile del piano superiore, con rigonfiamenti e/o distacchi di porzioni di intonaco di media entità alle pareti ed ai soffitti. La pavimentazione interna in cemento resinato, appare uniforme, priva di distacchi o lesioni. Le pareti e i soffitti si presentano con finiture di colore bianco nella media.

Quanto agli impianti tecnologici ivi presenti, l’unità è dotata di impianto elettrico, di impianto antincendio risalente all’epoca di costruzione e di impianto idrico fognante.



RISULTATI DI STIMA

Le condizioni dell’immobile precedentemente descritte, nonché l’epoca datata di costruzione dell’immobile (intorno agli anni ’90), hanno reso idonea la scelta di un valore “MEDIO/MINIMO” pari alla *media dei valori minimi* delle due fonti di informazione (Borsino Immobiliare.it e Agenzia delle Entrate – OMI – GEOPOLI), scelte in virtù della tipologia di immobile nel suo complesso, delle sue caratteristiche intrinseche nella media di zona, nonché dello specifico stato manutentivo, delle sue predisposizioni impiantistiche e della sua epoca di realizzazione.

Di seguito i principali parametri utilizzati ai fini della stima.

- **CATEGORIA CATASTALE:** C/6 – Autorimessa
- **SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA:** 1.700,00 mq
- **VALORE MINIMO Borsino Immobiliare (€/mq):** 809,00
- **VALORE MINIMO Agenzia delle Entrate – OMI (€/mq):** 850,00
- **VALORE MEDIO UNITARIO (€/mq):** 829,50
- **VALORE FINALE: € 1.410.150,00**

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell’immobile è stato calcolato come segue:

$$\begin{aligned} - \text{VALORE FINALE} &= \text{Sup. comm.} \times \text{Valore medio unitario} = 1.700,00 \times 829,50 \\ &= \text{€ 1.410.150,00} \end{aligned}$$

(diconsi euro unmilionequattrocentodiecimilacentocinquanta/00)

Di seguito si riportano alcuni stralci significativi delle due fonti informative scelte, Borsino Immobiliare.it e Agenzia delle Entrate – OMI.



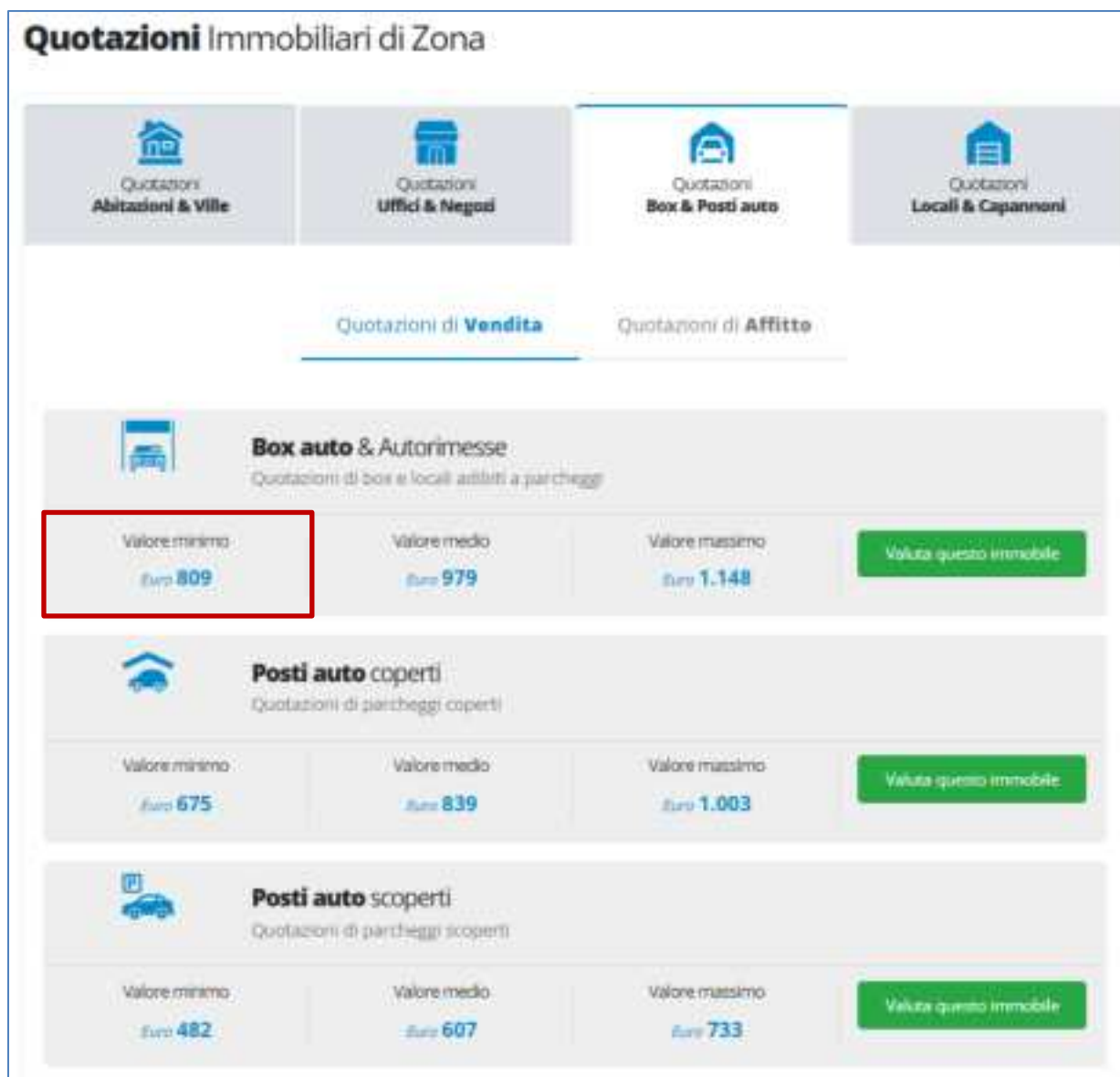


Figura 200 Quotazione di Vendita di Box auto e Autorimesse presenti nella stessa zona – Portale BorsinoImmobiliare.it.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato			
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2			
Provincia: BARI			
Comune: BARI			
Fascia/zona: Periferia/APIGIA 2 - SACRARIO CADUTI OLTRE MARE - VIA GENTILE - VIA CALDAROLA - S.MARCO -			
Codice di zona: D1			
Microzona catastale n. 3			
Tipologia prevalente: Abitazioni civili			
Destinazione: Residenziale			
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1650
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1550
Autorimesse	NORMALE	750	1050
Box	NORMALE	850	1150
Posti auto coperti	NORMALE	750	1050
Posti auto scoperti	NORMALE	550	750

Figura 201 Quotazioni Immobiliari zona OMI D1 di appartenenza - Portale Agenzia delle Entrate.

Nel seguito la documentazione catastale dell’immobile, nonché la documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo. Si precisa che dai sopralluoghi effettuati l’immobile risulta pienamente conforme alla distribuzione planimetrica catastale. Pertanto, non sono state rilevate difformità rispetto all’elaborato depositato ed autorizzato dal Comune.



Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 31/07/2025
Ora: 10:10:14
Numero Pratica: T106306/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 31/07/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 31/07/2025

Dati identificativi: Comune di **BARI (A662) (BA)**

Foglio **52** Particella **509** Subalterno **77**

Busta mod.58: **104547**

Classamento:

Rendita: **Euro 8.707,30**

Zona censuaria **2**,

Categoria **C/6^a**, Classe **1**, Consistenza **1703 m²**

Indirizzo: VIA TENENTE CESARE SUGLIA n. 31 Piano S1

Dati di superficie: Totale: **1.703 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2018 Pratica n. BA0132835 in atti dal 24/05/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 32864.1/2018)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

➤ **Dati identificativi**

Comune di **BARI (A662) (BA)**

Foglio **52** Particella **509** Subalterno **77**

COSTITUZIONE del 06/03/1997 in atti dal 06/03/1997
(n. A00562.1/1997)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **BARI (A662A) (BA)**

Foglio **52** Particella **509**

➤ **Indirizzo**

VIA TENENTE CESARE SUGLIA n. 31 Piano S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2018
Pratica n. BA0132835 in atti dal 24/05/2018
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 32864.1/2018)





Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 31/07/2025
Ora: 10:10:14
Numero Pratica: T106306/2025
Pag: 2 - Fine

➤ Dati di classamento

Rendita: **Euro 8.707,30**
Zona censuaria **2**,
Categoria **C/6^a**, Classe **1**, Consistenza **1703 m²**

COSTITUZIONE del 06/03/1997 in atti dal 06/03/1997
(n. A00562.1/1997)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

➤ Dati di superficie

Totale: **1.703 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
06/03/1997, prot. n. A00562

➤ Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

➤ **1. FREDA IMMOBILIARE - S.R.L.**
(CF 01410480717)
sede in FOGGIA (FG)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 17/12/2009 Pubblico ufficiale PEPE
FRANCESCO PAOLO Sede FOGGIA (FG) Repertorio
n. 43214 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO
ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n.
1410.1/2010 Reparto PI di BARI in atti dal 19/01/2010

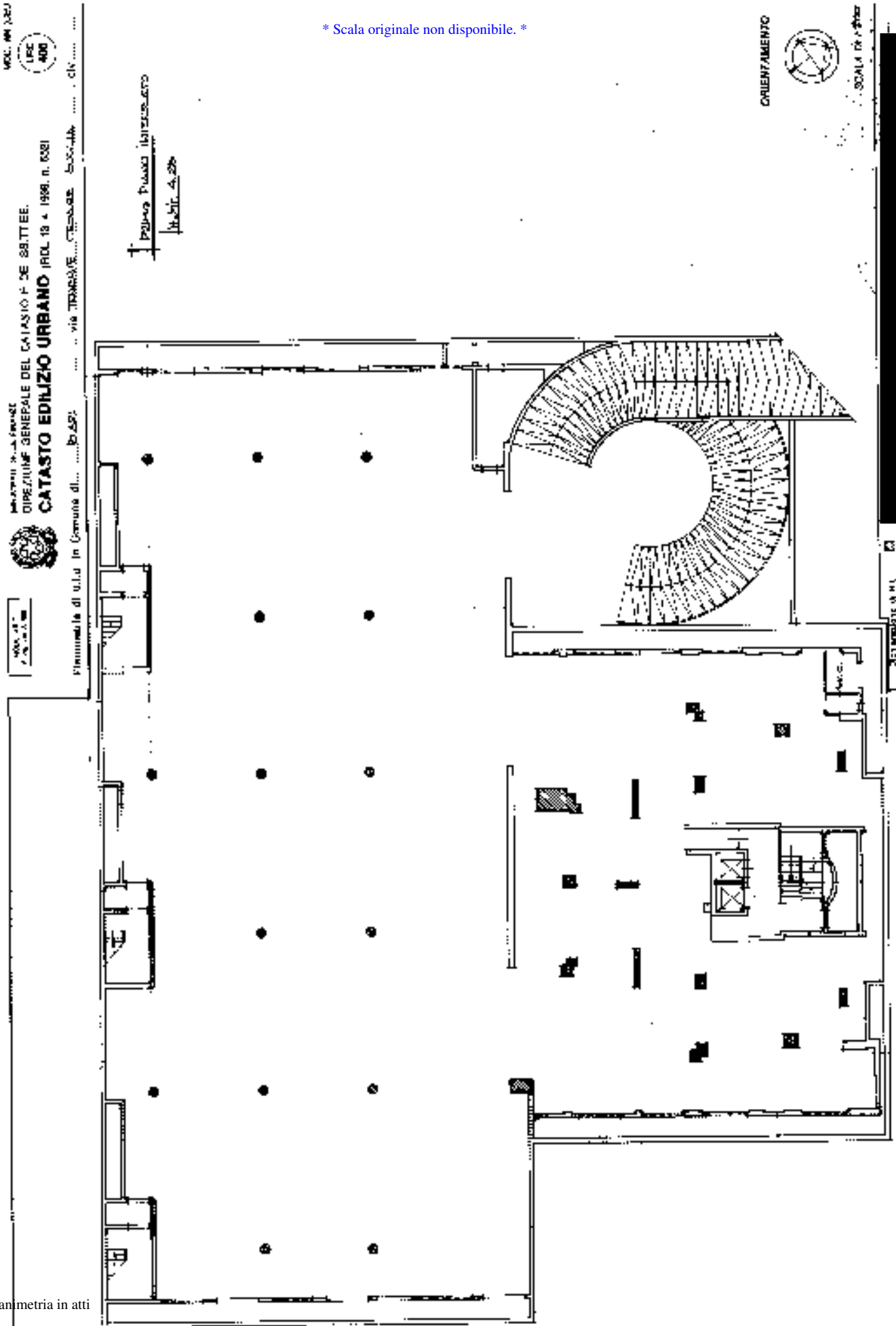
Visura telematica

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse



* Scala originale non disponibile. *



Ultima planimetria in atti

TRIBUNALE DI FOGGIA - Terza Sezione Civile – Giudice Dott. Antonio LACATENA
R.G.n. 48/2025 – liquidazione giudiziale “Freda Immobiliare S.r.l. in liquidazione”
Elaborato peritale di stima – PRIMA PARTE



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



TRIBUNALE DI FOGGIA - Terza Sezione Civile – Giudice Dott. Antonio LACATENA
R.G.n. 48/2025 – liquidazione giudiziale “Freda Immobiliare S.r.l. in liquidazione”
Elaborato peritale di stima – PRIMA PARTE



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8





FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12





FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15



Ritenendo di aver assolto al pregiatissimo incarico con coscienza, onestà professionale e secondo verità, i sottoscritti rassegnano l’antescritto elaborato peritale di stima, composto da n°494 pagine, oltre allegati.

Tanto in ossequio all’incarico ricevuto.

Foggia, 30 settembre 2025

I Consulenti Tecnici d’Ufficio

Arch. Mauro MENNITTI

Ing. Luigi RUSSO

Arch. Ir Attilio FIGURELLI