

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA INTEGRATIVA ESTIMATIVA CTU – Fallimento ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

COMMITTENTE: Tribunale di Taranto
COMUNE: BARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Taranto, li: 30/07/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Tecnico
arch. Corrado R. SAPIO

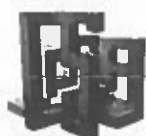
ASTE
GIUDIZIARIE®

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005
s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la
firma autografa*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Arch. Corrado R. SAPIO – Via Scardino n° 14 – 74021 CAROSINO (TA)
Tel. 0995926233 – cell. 3393537304 – e-mail: corradosap@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA INTEGRATIVA ESTIMATIVA

OGGETTO: Fallimento ~~REDAZIONE S.p.A. in liquidazione~~ N.58/2011 – Sezione Fallimentare del Tribunale di Taranto. Stima di beni acquisiti alla massa fallimentare.

Il Dott. Francesco Vizzarro, Dottore commercialista con studio in Carosino (TA) alla via Dante Alighieri n.44, nominato Curatore del Fallimento in epigrafe dalla Sezione Fallimentare del Tribunale di Taranto, accertata l'esistenza di beni immobili intestati alla ~~REDAZIONE S.p.A.~~ chiedeva al Giudice Delegato, Dott.ssa Francesca Zanna, in data 21.09.2012, l'autorizzazione alla nomina di un perito per la stima degli immobili della ditta sopraccitata; il G.D., in data 24.09.2012, autorizzava quanto richiesto.

Avuta la nomina dal Curatore Fallimentare in data 16/10/2012, lo scrivente Arch. Corrado R. Sapia, espletava tale perizia per gli immobili siti in Martina Franca (TA) e Bari intestati alla ditta ~~REDAZIONE S.p.A.~~.

In data 07/07/2023 il sottoscritto riceveva PEC da parte del Dott. Francesco Vizzarro Curatore del fallimento in epigrafe, per altra nomina al fine di redigere nuova perizia del bene immobile sito in Bari alla via Camilla Rosalba n° 9, censito al Nuovo Catasto Urbano del Comune di Bari al foglio di mappa n. 47, particella 753, sub 123, categoria C/2 classe 1, della consistenza di mq 615,00, **rendita catastale € 2.890,35.**

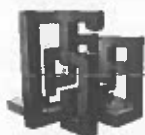
Scopo della nuova richiesta di perizia è quello di aggiornare il valore di stima dell'immobile, in quanto nelle aste immobiliari effettuate dalla sezione fallimentare del Tribunale di Taranto non è stata presentata alcuna offerta per tale immobile.

La mancata presentazione di offerte, ritenendo il valore della precedente perizia elevato, ha indotto il Giudice Dott. Italo Federici, delegato al fallimento della ~~REDAZIONE S.p.A.~~ a rivedere tale valore.

Ciò premesso il sottoscritto Arch. Renato Corrado Sapia, nato a Carosino (TA) il 22.05.1965, residente a Carosino (TA) alla via Scardino n. 12 e con studio tecnico in Carosino (TA) alla via Scardino n° 14, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Taranto al n. 380, si impegnava nei confronti del Curatore Dott. Francesco Vizzarro, a svolgere le operazioni sopra descritte.

Nella precedente perizia estimativa il bene immobiliare in esame risultava erroneamente accatastato in quanto la sua consistenza era pari a mq 615,00 che non corrisponde allo stato di fatto esistente in loco. L'immobile è costituito da un piano pilotis tra il piano terra e i piani superiori, ad eccezione della presenza di due piccoli locali, in adiacenza dei vani scala, dello stabile posto in Bari alla via Cardinale Agostino Ciasca n° 9 (esatta toponomastica del bene).

Tale errore della consistenza catastale, ha indotto lo scrivente a stimare il bene per una consistenza di 615,00 mq, quando in realtà i mq di entrambi i locali destinati a deposito, sono soltanto circa 29,00 mq e la superficie rimanente è costituita da terrazzi e piano pilotis completamente aperto sui lati.



Arch. Corrado R. SAPIO – Via Scardino n° 14 – 74021 CAROSINO (TA)
Tel. 0995926233 – cell. 3393537304 – e-mail: corradosap@libero.it

Vista l'incongruenza riscontrata, il sottoscritto perito estimatore ha chiesto al curatore fallimentare Dott. Francesco Vizzarro in data 31/10/2023, l'autorizzazione a procedere alla redazione della variazione catastale all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Bari, per riportare la corretta ed esatta rappresentazione grafica e rettifica della consistenza dell'unità immobiliare.

L'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Bari, in data 17/11/2023 ha rilasciato ricevuta di accettazione della denuncia di variazione docfa, protocollo n° BA0256969, codice di riscontro 000A44AXP, ove l'immobile è così riportato, foglio di mappa 47 di Bari, particella 753, subalterno 223, via Cardinale Agostino Ciasca n° 9, piano primo, Zona Censuaria n° 2, Categoria Catastale C2, Classe 5[^], Consistenza 29,00 mq, Rendita €. 253,12.

Come si deduce dalle risultanze Catastali su menzionate, si evince la drastica riduzione della consistenza e della relativa rendita che da mq 615,00 con rendita catastale €. 2.890,35 ad una consistenza catastale di 29,00 mq ed una rendita di €. 253,12.

Pertanto utilizzando lo stesso criterio di stima precedentemente adottato nella precedente perizia estimativa, si ha:

PERIZIA DI STIMA PRECEDENTE al settembre 2013

COMUNE DI BARI (BA)

CATEGORIA	VALORE UNITARIO DI MERCATO (€/mq)
C2 – Deposito	€ 1.200,00

Comune di BARI – Codice A662 – Catasto Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI E DI CLASSAMENTO					STIMA DELL'IMMOBILE		
Comune	Fg.	P.IIIa	Sub	Cat.	Sup.utile (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore stimato (€.)
Bari	47	753	123	C/2	26 + 589	€/mq 1.200,00	€. 243.240,00

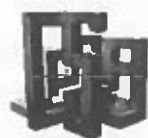
PERIZIA DI STIMA AGGIORNATA al novembre 2023

COMUNE DI BARI (BA)

CATEGORIA	VALORE UNITARIO DI MERCATO (€/mq)
C2 – Deposito	€ 1.150,00

Comune di BARI – Codice A662 – Catasto Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI E DI CLASSAMENTO					STIMA DELL'IMMOBILE		
Comune	Fg.	P.IIIa	Sub	Cat.	Sup.utile (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore stimato (€.)
Bari	47	753	223	C/2	29	€/mq 1.150,00	€. 33.350,00



STIMA DELL'IMMOBILE ATTUALE PERIZIATO = € 33.350,00
(trentatremilatrecentocinquant euro/00)

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto, nella certezza di aver bene operato.

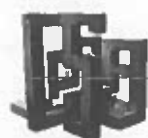
Allegati:

- Visura catastale aggiornata;
- Planimetria catastale.

Taranto, li 30/07/2025

Il tecnico
Arch. Corrado R. Sapio

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2023

Dati della richiesta	Comune di BARI (Codice:A662) Provincia di BARI
Catasto Fabbricati	Foglio: 47 Particella: 753 Sub.: 223

INTESTATO

1	SOMMA S.p.A. sede in MARTINA FRANCA (TA)	03665170720*	(1) Proprietà 1/1
---	--	--------------	-------------------

Unità immobiliare dal 17/11/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		47	753	223	2		C/2	5	29 m ²	Totale: 152 m ²	Euro 253,12	VARIAZIONE del 16/11/2023 Pratica n. BA0256969 in atto dal 17/11/2023 ESATTA RAPP. GRAF.RETT. CONSISTENZA (n. 256969.1/2023)
Indirizzo			VIA CARDINALE AGOSTINO CIASCA n. 9 Piano 1									
Notifica						Partita		Mod.58				
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A662 - Sezione A - Foglio 47 - Particella 753

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

Situazione degli intestati dal 16/11/2023

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOMMA S.p.A. sede in MARTINA FRANCA (TA)	03665170720*	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 21/10/2005 Pubblico ufficiale SOMMA MICHELE Sede MODUGNO (BA) Repertorio n. 58887 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Trascrizione n. 96388 1/2005 Reparto PI di BARI in atto dal 15/11/2005		

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2023

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		47	753	123	2		C/2	1	615 m²	Totale: 34 m²	Euro 2.890,35	Variazione del 09/11/2015 - Inscrittimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo VIA CAMILLO ROSALBA n. 9 Piano I												
Notifica Partita 1165791 Mod.58 100411												

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/12/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		47	753	123	2		C/2	1	615 m²		Euro 2.890,35 L. 5.596.500	CLASSAMENTO del 23/12/1995 in atti dal 23/12/1995 (n. 13496 2/1995)
Indirizzo VIA CAMILLO ROSALBA n. 9 Piano I												
Notifica Partita 1165791 Mod.58 100411												

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/02/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		47	753	123	2							COSTITUZIONE del 09/02/1990 in atti dal 09/02/1990 (n. 512.1/1990)
Indirizzo VIA CAMILLO ROSALBA TRAVERSA 47 n. 9 Piano I												
Notifica Partita 100411 Mod.58 100411												

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

Situazione degli intestati dal 21/10/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MARTINA FRANCA scd in MARTINA FRANCA (TA)	03665170720*	(1) Proprietà 1/1 fino al 16/11/2023

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2023

DATI DERIVANTI DA	Atto del 21/10/2005 Pubblico ufficiale SOMMA MICHELE Sede MODUGNO (BA) Repertorio n. 58887 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Trascrizione n. 36388.1/2005 Reparto PI di BARI in atti dal 15/11/2005
-------------------	--

Situazione degli intestati dal 29/12/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DANIELA PASCALE in BARI (BA)	03665170720*	(1) Proprieta' fino al 21/10/2005
DATI DERIVANTI DA	Atto del 29/12/1995 Pubblico ufficiale CISTERNINO Sede MARTINA FRANCA (TA) Repertorio n. 68310 - COMPRAVENDITA Voltura n. 8522.1/1996 in atti dal 02/12/1999		

Situazione degli intestati dal 29/12/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DANIELA PASCALE in BARI (BA)	03665170720*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 29/12/1995
DATI DERIVANTI DA	Atto del 29/12/1995 Pubblico ufficiale CISTERNINO ENNIO Sede MARTINA FRANCA (TA) Repertorio n. 68310 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3414.1/1996 in atti dal 12/09/1996		

Situazione degli intestati dal 09/02/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DANIELA PASCALE	01085320727*	(1) Proprieta' fino al 29/12/1995
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 09/02/1990 in atti dal 09/02/1990 (n. 512.1/1990)		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.