



**S.P.A.**  
**ENGINEERING**  
**Studio Tecnico**

**RELAZIONE**  
**TECNICA**

**FALLIMENTO**  
**N° 118/2023**

**II C.T.U.**

**Ing. Pasquale Abalsamo**

*Studio Tecnico del Dottore Ingegnere Pasquale Abalsamo*

*Sede Legale Via Karl Marx, n°19 - 85038 Senise (PZ)*

*Sede operativa Viale Siris, n° 122 – 75020 – Nova Siri Marina (MT)*

*Tel. 0835/877320 - Cell. 339/8188729*

*E-mail: [pasquale@abalsamo.eu](mailto:pasquale@abalsamo.eu) – P.E.C.: [pasquale.abalsamo@ingpec.eu](mailto:pasquale.abalsamo@ingpec.eu)*





TRIBUNALE DI BARI

**Procedimento: Fallimento n° 118/2023 --**

**Curatore fallimentare: Avv. Vincenzo Colaninno**

**G. D.: Dott. Giuseppe Rana**

**C.T.U.: Ing. Pasquale Abalsamo**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE**

**TECNICA**

*Lo scrivente, Ing. Pasquale Abalsamo con studio tecnico in Senise, alla Via Karl Marx, n° 19, quale esperto stimatore nominato nel fallimento n° 118/2023 denominato "-", si pregia di rassegnare la presente consulenza tecnica d'ufficio in risposta ai quesiti di cui all'istanza di autorizzazione del 02/12/2025 così come di seguito riportati:*

- *Verificare la conformità catastale dell'immobile di cui al lotto 5, con i nuovi identificativi catastali, alla luce delle variazioni effettuate;*
- *accertare le ragioni per le quali l'Agenzia delle Entrate Territorio (catasto) di Taranto ha svolto le predette variazioni catastali, in assenza di qualsivoglia incarico/autorizzazione della curatela;*
- *redigere, infine, una descrizione integrativa dell'immobile da allegare alla perizi di stima originaria e quindi all'avviso di vendita del lotto 5, che sarà pubblicato.*

In assolvimento al mandato assegnatomi, il sottoscritto CTU produce la seguente "relazione tecnica" così di seguito organizzata, per una corretta e semplice illustrazione.

➤ *Capitolo I: Premessa;*



➤ *Capitolo 2: Identificazione del bene immobile oggetto di accertamento;*

➤ *Capitolo 3: Risposta ai quesiti;*

➤ *Capitolo 3: Sintesi e Conclusioni;*

➤ *Capitolo 4: Schema bando di vendita.*

## PREMESSA

### ***Svolgimento delle operazioni peritali***

In esecuzione del provvedimento autorizzativo, lo scrivente ha proceduta ad:

- effettuare accesso presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio di Taranto;
- richiedere ed estrarre copia delle pratiche DOCFA relative alle variazioni catastali intervenute sull’immobile;
- acquisire le visure catastali storiche e attuali;
- verificare la presenza di eventuali ulteriori atti tecnici, planimetrici o dichiarativi riferiti all’unità immobiliare.

L’accesso ha consentito di ottenere tutta la documentazione necessaria per ricostruire la sequenza delle variazioni catastali e per rispondere ai quesiti posti dal Curatore.

### ***Documentazione acquisita***

A seguito di accesso agli atti presso l’Agenzia del Territorio di Taranto sono stati acquisiti i seguenti documenti:

#### **a) Pratica DOCFA n. TA0139105 del 30/09/2025**

- Modello D1 completo
- Modelli 1N e 2N parte I e II
- Elaborato planimetrico
  - Planimetria catastale del subalterno 37
  - Relazione tecnica del Geom. Stefano De Florio
  - Dichiarazioni del tecnico relative al soggetto obbligato



**b) Pratica DOCFA n. TA0160148 dell'11/11/2025**

- Modello D1 completo
- Modelli 1N e 2N parte I e II
- Elaborato planimetrico
- Planimetria catastale del subalterno 38
- Relazione tecnica del Geom. Stefano De Florio
- Dichiarazioni del tecnico relative al soggetto obbligato

**c) Visure catastali**

- Visura storica della particella 1417
- Visura attuale del subalterno 38
- Estratto di mappa aggiornato

***Esito dell'accesso agli atti***

L'accesso ha confermato che:

- non risultano ulteriori pratiche catastali oltre alle due DOCFA già esaminate;
- non risultano titoli edilizi allegati alle pratiche, né provvedimenti comunali richiamati;
- non risultano deleghe, procure o mandati conferiti dal proprietario al tecnico incaricato;
- la documentazione acquisita è coerente con quanto riportato nelle visure catastali attuali.

L'accesso ha quindi permesso di ricostruire integralmente la sequenza delle variazioni catastali e di verificare la loro origine, motivazione e modalità di presentazione.

***Sintesi e Conclusioni sul Quesito 3***

L'accesso agli atti autorizzato dal Giudice Delegato è stato regolarmente

eseguito e ha consentito di acquisire tutta la documentazione utile ai fini dell'incarico. La documentazione estratta è stata integralmente analizzata e costituisce la base tecnica delle risposte fornite ai quesiti che seguono.

## IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI ACCERTAMENTO

Con provvedimento del Giudice Delegato del Tribunale di Bari – Quarta Sezione Procedure Concorsuali, sono stato autorizzato a svolgere gli approfondimenti tecnici necessari in merito all'immobile già oggetto della perizia di stima del 15/03/2024, ricompreso nel Lotto 5 della Liquidazione Giudiziale n. 118/2023 – - L'incarico si rende necessario alla luce delle variazioni catastali intervenute sull'unità immobiliare originariamente censita al NCEU del Comune di Taranto al Foglio 279, particella 1417, subalterno 16, categoria A/10, successivamente soppressa e sostituita dai nuovi subalterni 37 e 38, come segnalato dal Curatore nella propria istanza.

### ***Identificazione catastale e consistenza***

Il bene immobile in oggetto, così come già periziato nel rapporto di valutazione del 15/03/2024, è identificabile in un unità immobiliare, porzione di complesso edilizio di più vaste dimensioni, ubicata nel comune di Taranto (TA), in origine censita in catasto fabbricati del Comune di Taranto come segue:

- 1. Immobile al piano primo** ad uso *ufficio/studi privati*, riportato in catasto fabbricati del comune di Taranto (TA), al foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 16, della zona censuaria n° 3, avente categoria catastale tipo A/10 di classe U, superficie catastale di mq.102,00, consistenza di vani 6 e rendita catastale di € 1.239,50.

### ***Diritti e quote reali di proprietà***

4  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Dopo aver identificato i beni, si è, su base documentale, proceduto a stabilire in relazione ad essi i diritti e le quote reali di proprietà (Cfr. allegato n° 2).

**1. Immobile** ad uso ufficio riportato in catasto fabbricati del comune di Taranto

(TA) al foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 16, zona 3, in ditta a:

➤ - con sede in -

, avente quale legale rappresentante il sig. --

, domiciliato a --

--

La presente relazione tecnica è pertanto finalizzata a fornire riscontro puntuale ai quesiti formulati dal Curatore e autorizzati dal Giudice Delegato, con particolare riferimento alla verifica delle variazioni catastali intervenute, alla loro motivazione e alla conformità dell'attuale identificazione dell'immobile.

## RISPOSTA AI QUESITI

### **QUESITO 1**

*Verificare la conformità catastale dell'immobile di cui al lotto 5, con i nuovi identificativi catastali, alla luce delle variazioni effettuate.*

### **Risposta al Quesito 1**

#### **Verifica della situazione catastale originaria**

Dalla documentazione catastale storica e con riferimento alla precedente perizia di stima del 15/03/2024, l'immobile in oggetto risultava censito come segue:

- Comune: Taranto
- Catasto Fabbricati
- Foglio: 279
- Particella: 1417





- Subalterno: 16 (soppresso)
- Categoria: A/10



- Superficie catastale: 102 m<sup>2</sup>
- Consistenza: 6 vani
- Rendita: € 1.239,50



Tale identificativo costituiva la base della stima originaria e rappresentava l'unica intestazione catastale riferibile al bene acquisito alla massa attiva della procedura.



### ***Ricostruzione documentale delle variazioni catastali***



Dalle visure aggiornate e dagli atti catastali reperiti pressol'Agenzia delle Entrate di Taranto Sezine Territorio, risultano le seguenti operazioni:

#### **a) Pratica DOCFA n. TA0139105 del 30/09/2025**

Trattasi di variazione della destinazione d'uso da A/10 a A/3 con soppressione del subalterno 16 e costituzione del subalterno 37.



Nel *Quadro B* della pratica si legge testualmente:



«Causali: Variazione della destinazione (da A10 a A3)»



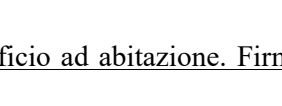
«Unità in soppressione n. 1 – Unità in costituzione n. 1»

«Data in cui la variazione si è verificata: 30/09/2025»

Nel *Quadro D – Relazione tecnica* è riportato:



«Trattasi di cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione. Firma il presente documento il sig. - in qualità di amministratore unico della società - proprietaria dell'immobile.»



La pratica è firmata dal Geom. Stefano De Florio, incaricato dal sig. -.



Il nuovo subalterno 37 viene accatastato in categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale 109 m<sup>2</sup>, rendita € 495,80.

#### **b) Pratica DOCFA n. TA0160148 dell'11/11/2025**



6  
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Trattasi di variazione della destinazione d'uso da A/3 a A/10 con soppressione del subalterno 37 e costituzione del subalterno 38

Nel *Quadro B* si legge:

«Causali: Variazione della destinazione (da A3 a A10)»

«Data in cui la variazione si è verificata: 11/11/2025»

Nel *Quadro D – Relazione tecnica* è riportato:

«Trattasi di cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio causa annullamento della pratica edilizia presentata al medesimo comune.»

Anche questa pratica è firmata dal Geom. Stefano De Florio, su incarico del sig. -

Il nuovo subalterno 38 viene accatastato in categoria A/10, consistenza 6 vani, superficie catastale 104 m<sup>2</sup>, rendita € 1.239,50.

***Confronto tecnico tra la situazione originaria e quella attuale***

Situazione originaria (sub. 16 – A/10)

- Superficie catastale: 102 m<sup>2</sup>
- Consistenza: 6 vani
- Rendita: € 1.239,50

Situazione attuale (sub. 38 – A/10)

- Superficie catastale: 104 m<sup>2</sup>
- Consistenza: 6 vani
- Rendita: € 1.239,50

Dal confronto dei documenti acquisiti e variazioni effettuate emerge quanto segue:

- La destinazione d'uso finale è identica a quella originaria (A/10 – uffici).
- La consistenza (6 vani) è invariata.
- La rendita catastale è identica a quella del sub. 16.



- La superficie catastale varia da 102 a 104 m<sup>2</sup>, differenza imputabile ai criteri DOCFA e non a modifiche edilizie.



- Non risultano depositate planimetrie che modifichino la sagoma o la geometria dell'unità immobiliare.
- Le variazioni hanno riguardato solo il codice identificativo del subalterno, non la struttura fisica dell'immobile.



### Conformità catastale



Dalle verifiche effettuate emerge che:



- le variazioni catastali hanno riguardato esclusivamente il codice identificativo del subalterno, senza modificare:
  - sagoma,
  - superficie,
  - consistenza,
  - destinazione d'uso finale (oggi nuovamente A/10),
  - rendita catastale.



- l'attuale subalterno 38 rappresenta la continuità tecnica e documentale del precedente subalterno 16, pur attraverso la transitoria creazione e soppressione del sub. 37.
- non risultano depositati atti di aggiornamento planimetrico che modifichino la geometria dell'unità immobiliare.



Pertanto, l'immobile oggi identificato al subalterno 38 è conforme, per caratteristiche fisiche e funzionali, all'unità immobiliare già periziata nel 2024. Il passaggio attraverso il subalterno 37 rappresenta una variazione transitoria, poi annullata con il ripristino della destinazione A/10.



### *Sintesi e Conclusione sul Quesito 1*





Alla luce degli accertamenti svolti, si attesta che:



L'immobile oggi censito al subalterno 38 mantiene piena continuità tecnica e funzionale con il subalterno originario 16. Le variazioni catastali intervenute non hanno modificato la consistenza, la destinazione d'uso finale né la rendita dell'unità immobiliare, già oggetto della precedente perizia di stima.



### **QUESITO 2**

*Accertare le ragioni per le quali l'Agenzia delle Entrate Territorio (catasto) di Taranto ha svolto le predette variazioni catastali, in assenza di qualsivoglia incarico/autorizzazione della curatela*



### **Risposta al Quesito 2**

#### **Premessa metodologica**

Per rispondere al quesito, sono state analizzate:

- la pratica DOCFA TA0139105 del 30/09/2025, relativa alla soppressione del subalterno 16 e costituzione del subalterno 37;
- la pratica DOCFA TA0160148 dell'11/11/2025, relativa alla soppressione del subalterno 37 e costituzione del subalterno 38;
- le relative relazioni tecniche, dichiarazioni del tecnico incaricato e del soggetto obbligato;
- le visure catastali storiche e attuali.



#### **Soggetti indicati nelle pratiche DOCFA**

In entrambe le pratiche risulta indicato come soggetto obbligato:

- -, proprietaria dell'immobile.

Il tecnico incaricato risulta essere:

- Geom. Stefano De Florio, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Taranto n. 1588.





In entrambi i modelli D1 è riportata la dichiarazione:



«Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di: - -  
».

Tuttavia, come si preciserà oltre, non vi è certezza dell'effettiva sottoscrizione o volontà del proprietario.



***Ragioni dichiarate nelle pratiche DOCFA***

***a) Pratica TA0139105 del 30/09/2025***



Variazione da A/10 a A/3 – soppressione sub. 16 e creazione sub. 37



Nel *Quadro B* è riportato:

«Causali: Variazione della destinazione (da A10 a A3).»

Nel *Quadro D – Relazione tecnica* si legge:

«Trattasi di cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione.»



La motivazione dichiarata è quindi un cambio di destinazione d'uso da ufficio a civile abitazione.



***b) Pratica TA0160148 dell'11/11/2025***



Variazione da A/3 a A/10 – soppressione sub. 37 e creazione sub. 38

Nel *Quadro B* è riportato:

«Causali: Variazione della destinazione (da A3 a A10).»

Nel *Quadro D – Relazione tecnica* si legge:

«Trattasi di cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio causa annullamento della pratica edilizia presentata al medesimo comune.»



La motivazione dichiarata è quindi il ripristino della destinazione d'uso originaria A/10, a seguito dell'annullamento della pratica edilizia che aveva giustificato la precedente variazione.



***Mancanza di certezza sulla volontà del proprietario***





Pur essendo indicato come “soggetto obbligato” il sig. -, non è

possibile accertare con certezza che egli abbia effettivamente sottoscritto o conferito incarico per la presentazione delle variazioni catastali.

Infatti:

- nei modelli DOCFA non compare la firma del proprietario, ma esclusivamente quella del tecnico incaricato;
- la dicitura «firma il presente documento il sig. -» è una dichiarazione del tecnico, non una sottoscrizione del dichiarante;
- non risultano allegati mandati, procure o deleghe che attestino l’effettivo conferimento dell’incarico;
- la Curatela non ha mai autorizzato tali atti né è stata informata della loro presentazione;
- l’Agenzia delle Entrate – Territorio, per prassi, non verifica la provenienza della volontà del proprietario, ma si limita a registrare la dichiarazione del tecnico abilitato.

Pertanto, non vi è certezza che le variazioni siano state effettivamente richieste dal proprietario, pur essendo egli indicato come soggetto obbligato nelle dichiarazioni del tecnico.

#### **Valutazione tecnica complessiva**

Dall’esame congiunto delle due pratiche emerge che:

- le variazioni catastali sono state presentate autonomamente dal tecnico Geom. De Florio, che dichiara di agire su incarico del proprietario;
- le motivazioni addotte riguardano un presunto cambio di destinazione d’uso, prima verso l’abitativo e poi nuovamente verso l’ufficio;
- la seconda pratica dichiara espressamente che la precedente variazione è





stata annullata dal Comune;



- non risultano agli atti titoli edilizi validi, né comunicazioni alla Curatela o al Tribunale;
- la Curatela non ha mai autorizzato tali operazioni.

### ***Sintesi e Conclusione sul Quesito 2***

Le variazioni catastali sono state presentate dal tecnico Geom. Stefano De Florio, che dichiara di agire su incarico del sig. -. Tuttavia, in assenza di firma del proprietario, di deleghe o di documentazione probatoria, non è possibile accertare con certezza l'effettiva volontà del proprietario di richiedere tali variazioni.

L'Agenzia delle Entrate – Territorio ha proceduto alle variazioni sulla base delle dichiarazioni del tecnico, senza alcuna autorizzazione della Curatela, che ne è venuta a conoscenza solo successivamente.

### ***Quesito 3***

*Redigere, infine, una descrizione integrativa dell'immobile da allegare alla perizi di stima originaria e quindi all'avviso di vendita del lotto 5, che sarà pubblicato.*

### ***Risposta al quesito 3***

#### ***Premessa***

La descrizione che segue integra quella già contenuta nella perizia di stima del 15/03/2024, limitatamente agli aspetti catastali e identificativi dell'unità immobiliare, alla luce delle variazioni intervenute successivamente e ricostruite nei precedenti quesiti.

#### ***Descrizione integrativa dell'immobile***

L'unità immobiliare oggetto di stima costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato in Taranto, Via Suri n. 3, nel quartiere San Vito. Come già descritto nella perizia originaria, il fabbricato è stato realizzato in



virtù del permesso di costruire n. 44/2006 del 29/02/2008 e presenta caratteristiche architettoniche semplici e lineari, con finiture di medio/buon livello. La struttura portante è in cemento armato con solai in latero-cemento, senza evidenze di dissesti o cedimenti.

L'unità è situata al piano primo, con accesso dal vano scala condominiale affacciante sulla corte comune. La distribuzione interna, già rilevata in sede di sopralluogo, è costituita da un vano principale d'ingresso, tre ulteriori vani, due servizi igienici, un ripostiglio e disimpegno centrale, oltre a balconi esterni, per una superficie lorda omogeneizzata pari a circa 102 m<sup>2</sup>.

Le finiture interne ed esterne, gli impianti tecnologici e lo stato manutentivo risultano invariati rispetto a quanto riportato nella perizia del 15/03/2024.

#### ***Aggiornamento dell'identificazione catastale***

A seguito delle verifiche svolte e dell'analisi delle pratiche catastali acquisite, si precisa che l'immobile, originariamente censito al:

- Foglio 279 – Particella 1417 – Subalterno 16 – Categoria A/10

risulta oggi identificato come:

- Foglio 279 – Particella 1417 – Subalterno 38 – Categoria A/10 –  
Consistenza 6 vani – Superficie catastale 104 m<sup>2</sup> – Rendita € 1.239,50

Le variazioni catastali intervenute (soppressione del sub. 16, costituzione del sub. 37 e successiva soppressione di quest'ultimo con costituzione del sub. 38) non hanno modificato la consistenza, la destinazione d'uso finale né le caratteristiche fisiche dell'unità immobiliare, che rimane conforme a quanto descritto nella perizia originaria.

#### **Continuità tecnica tra i subalterni**

Dall'analisi delle pratiche DOCFA TA0139105/2025 e TA0160148/2025



emerge che:

- il subalterno 37 ha rappresentato una variazione transitoria, poi annullata;
- il subalterno 38 costituisce la naturale prosecuzione catastale del precedente subalterno 16;
- non risultano modifiche planimetriche, geometriche o distributive dell'unità immobiliare;
- la destinazione d'uso attuale (A/10) coincide con quella originaria.



Pertanto, ai fini estimativi e descrittivi, l'immobile mantiene piena continuità tecnica e funzionale con quello già oggetto della perizia del 15/03/2024.



### ***Sintesi e Conclusioni sul Quesito 3***

La descrizione dell'immobile contenuta nella perizia originaria del 15/03/2024 rimane pienamente valida e attuale. La presente integrazione aggiorna esclusivamente l'identificazione catastale, precisando che l'unità immobiliare è oggi censita al subalterno 38, in continuità con il precedente subalterno 16, senza variazioni fisiche, funzionali o distributive dell'immobile.



### **SINTESI E CONCLUSIONI**



L'attività svolta in esecuzione dell'incarico conferito dal Giudice Delegato ha consentito di ricostruire in modo completo e documentato le variazioni catastali intervenute sull'unità immobiliare ricompresa nel Lotto 5 della Liquidazione Giudiziale n. 118/2023 – -, già oggetto della perizia di stima del 15/03/2024.



Dall'analisi delle pratiche catastali acquisite, delle visure storiche e attuali e della documentazione tecnica estratta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Taranto, è emerso che:



- l'immobile originariamente censito al Foglio 279, Particella 1417, Subalterno 16, categoria A/10 è stato oggetto di due variazioni catastali





successive, che hanno comportato la soppressione del subalterno originario e la creazione dei subalterni 37 e successivamente 38;

- tali variazioni non hanno modificato la consistenza, la geometria, la destinazione d'uso finale né la rendita dell'unità immobiliare, che risulta oggi censita al Subalterno 38, categoria A/10, in piena continuità tecnica con il subalterno originario;

- le pratiche DOCFA sono state presentate dal tecnico incaricato, Geom. Stefano De Florio, il quale dichiara di agire su incarico del sig. - - , ma non vi è certezza dell'effettiva sottoscrizione o volontà del proprietario, non essendo presenti firme, deleghe o procure;

- la Curatela non ha mai autorizzato né richiesto tali variazioni, venendone a conoscenza solo successivamente;

- l'accesso agli atti ha consentito di acquisire integralmente la documentazione necessaria e di verificare l'assenza di ulteriori pratiche o titoli edilizi collegati alle variazioni dichiarate.

Alla luce di quanto accertato, si conferma che l'immobile mantiene le caratteristiche fisiche, funzionali e distributive già descritte nella perizia originaria, e che la presente relazione integra esclusivamente gli aspetti catastali, aggiornando l'identificazione dell'unità immobiliare ai fini della predisposizione del nuovo avviso di vendita del Lotto 5.

## SCHEMA BANDO DI VENDITA

### INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

#### Lotto 005

Vendita quota di proprietà di 1/1 di unità immobiliare censita ad ufficio con annesso posto auto scoperto, della superficie lorda complessiva omogeneizzata di



mq. 102,18, posta al piano primo di complesso edilizio ubicato alla Via Suri n° 3 del

Comune di Taranto, riportata in catasto fabbricati al foglio di mappa n° 279,

particella n° 1417 sub. sub. 38 della zona censuaria n° 3.

Immobile libero. **Prezzo di vendita € 162.388,00**

\*\*\*\*\*

Ritenendo di aver assolto compiutamente l'incarico gentilmente concessomi e

rimanendo a disposizione per ogni ulteriore o eventuale chiarimento, si rassegna la

presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

**Taranto, 20/03/2026**

L'esperto stimatore

Ing. Pasquale Abalsamo

#### ELENCO ALLEGATI

Allegato n° 1: Verbale di nomina;

Allegato n° 2: Visure e planimetrie catastali ante aggiornamenti;

Allegato n° 3: Variazioni catastali effettuate;

Allegato n° 4: Visure e planimetrie catastali aggiornate.