

TRIBUNALE DI VERONA

Sezione Procedure Concorsuali

RELAZIONE TECNICA

DI IDENTIFICAZIONE E STIMA DEI BENI INTERESSATI
DALLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n° 54 del 2025
DICHIARATA il 10.04.2025

riguardante:

[REDACTED]

Giudice Delegato dott. Francesco BARTOLOTTI
Curatore avv. Dario FINARDI

Il Consulente tecnico

(ing. *filippo maltese*)



Filippo Maltese

REGGIO CAL 19.01.2026

Ing. Filippo MALTESE

Corso Vittorio Emanuele III n° 59 - 89125 REGGIO CALABRIA
- Cell. 3356210782 MLTFPP50M23H24Z P. Iva 00320010804
E-mail : malfis@libero.it - pec filippo.maltese@ingpec.eu

Lo scrivente **ing. Filippo MALTESE**, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Reggio Calabria al n° 853 nonché all'Albo dei Periti del Tribunale di Reggio Calabria, in data **20.06.2025** ha ricevuto dall'**avv. Dario FINARDI**, liquidatore della procedura, nominato dal Tribunale di Verona, l'incarico di individuare e descrivere, nonché stimare e riscontrare la regolarità urbanistica degli immobili sito in Isola Capo Rizzuto, via Capo Rizzuto, identificati in catasto dai n.ri di particella **100 sub 5 e 10** del foglio di mappa **12** del Comune di Isola Capo Rizzuto.

La nomina dello scrivente, quale esperto, è stata richiesta dall'**avv. FINARDI** al Tribunale di Verona con istanza del **18.06.2025** ed il GD **dott. Francesco BARTOLOTTI** in data **20.06.2025** ha autorizzato con la precisazione che il compenso sarebbe stato liquidato dal GD avuto riguardo al valore effettivo di vendita dei cespiti immobiliari.

Più in particolare, ai sensi e per gli effetti ex art. 216 CCII e 173 bis disp. Att. cpc, si dovrà procedere a dare risposta ai seguenti quesiti:

- 1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2) *una sommaria descrizione del bene;*
- 3) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente alla liquidazione giudiziale;*
- 4) *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 5) *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6) *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- 7) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6*

giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 8) la verifica che i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene.

Preliminarmente si rappresenta che solo in data **16.01.2026** lo scrivente ha potuto effettuare una visita agli immobili di che trattasi, siti in via Toscanini o via Capo Colonna di Isola Capo Rizzuto, al fine di accertare lo stato dei luoghi e poter fornire la richiesta descrizione degli stessi.

1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

I beni interessati dalla procedura di che trattasi sono due e più esattamente

- 1) Alloggio sito a 1P di un maggior fabbricato in ca. a 3 piani ft, individuato in catasto con il **sub 10** particella **100** foglio di mappa **12** del Comune di Isola Capo Rizzuto, censito in catasto nella categoria A3 Classe 2 consistenza 5.5 vani Rendita € 312.48 di mq complessivi **mq 114** e con esclusione delle parti scoperte di mq 111
- 2) Posto auto a PT del maggior fabbricato in ca. a 3 piani ft individuato in catasto con il **sub 5** particella **100** foglio di mappa **12** del Comune di Isola Capo Rizzuto, censito in catasto nella categoria C6 Classe 2 consistenza **27 mq** Rendita € 27,89

L'alloggio individuato con il **sub 10**, a Sud-Ovest prospetta su via Toscanini, e confina a Nord-Ovest con altro edificio ricadente su porzione della particella **1409**, intesta al Catasto Terreni a [REDACTED] ma non ancora censito in catasto, a Nord-Est prospetta sulla via Strauss, a Sud-Est confina con il **sub 11** della particella **100** intestato a [REDACTED] e con il vano scala, da dove avviene l'accesso all'alloggio

Il posto auto a PT, individuato con il **sub 5**, confina a sud-ovest con la via Toscanini, sulla quale si apre l'unico varco di accesso, a nord-ovest con il vano scala e in piccola parte con il **sub 8** intestato catastalmente a [REDACTED], a nord est con il **sub 6** intestato a [REDACTED] ed a sud-est con il **sub 3** intestato sempre a [REDACTED]

Entrambi gli immobili sono pervenuti alla sig.ra [REDACTED] per successione testamentaria dalla nonna sig.ra [REDACTED] nata a Isola Capo Rizzuto il **23.09.1928** ed ivi deceduta il **7.12.1999** la cui denuncia di successione, reperibile dalla Conservatoria Immobiliare, è stata presentata e registrata

al n. 889 volume 156 previo pagamento della tassa di successione di € 1.755,95 del 17.11.2000 (cfr All. 1) .

In data 27.03.2017 è stata poi presentata una nuova dichiarazione di successione testamentaria sostitutiva della precedente registrata al n° 248 vol. 9990 alla quale è stato allegata la ricevuta di pagamento di € 5.909,18 e la registrazione del testamento della dante causa sig.ra [redacted] depositato in data 15.03.2017 agli atti del notaio dr Carlo PERRI di Crotone (rep 24.152 racc. 12.200) con il quale la defunta ha lasciato in eredità alla propria nipote [redacted] figlia di [redacted] l'alloggio individuato con il sub 10 ed sottostante garage individuato con il sub 5 (cfr All. 2)



2) *una sommaria descrizione del bene;*

L'alloggio sito al 1P, individuato dal sub 10 è costituito da un ingresso, una cucina-soggiorno, un bagno, due camere da letto ed un ripostiglio oltre ad un piccolo corridoio disimpegno.

Le rifiniture possono ritenersi in generale di buona qualità e lasciano intravedere una recente ristrutturazione dell'alloggio, il quale allo stato si presenza significativamente diverso rispetto alla planimetria catastale, allegata anche alla domanda di condono edilizio.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica colorata di varie dimensioni, al pari del battiscopa.

Gli infissi interni sono tutti in legno di nuova fattura mentre il portoncino di ingresso è di tipo corazzato rivestito con pannelli in legno di diverso colore sia internamente che esternamente.

Gli infissi esterni sono in alluminio bianco di nuova fattura completi di vetri ed avvolgibili in plastica

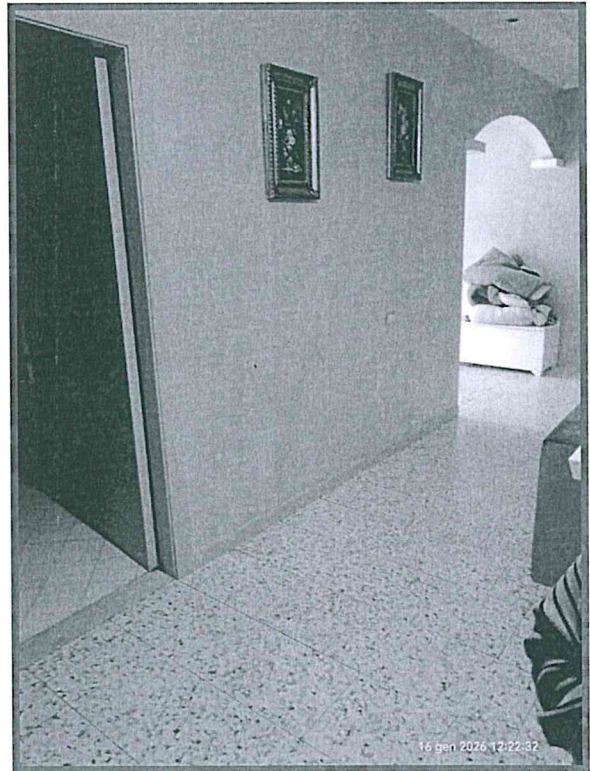
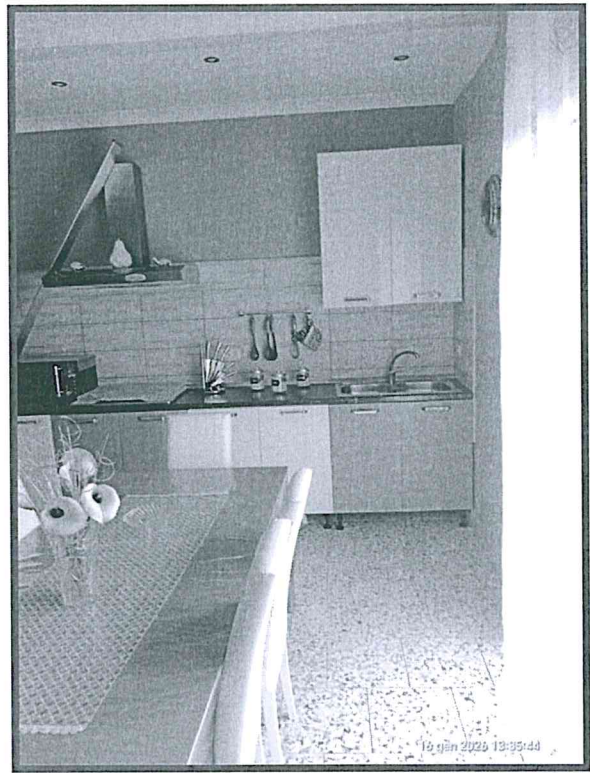
Il bagno ha la pavimentazione in ceramica, così come il rivestimento delle pareti sino ad un'altezza di circa 2.00 m, ed è completo di tutti i sanitari e dell'impianto idrico e fognario che sono di tipo incassato.

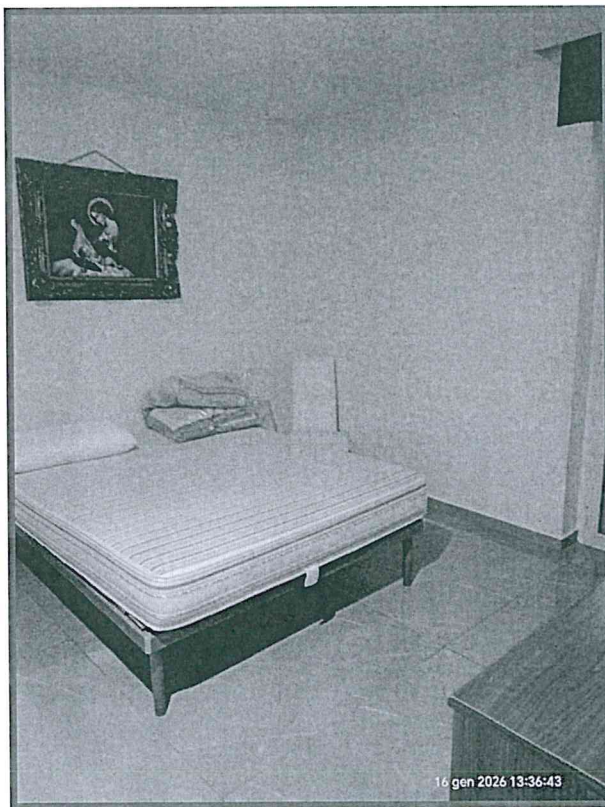
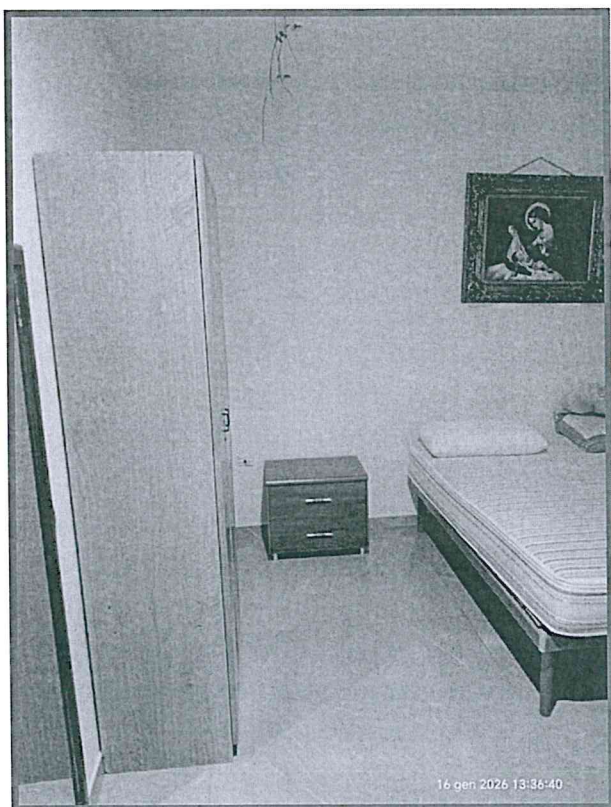
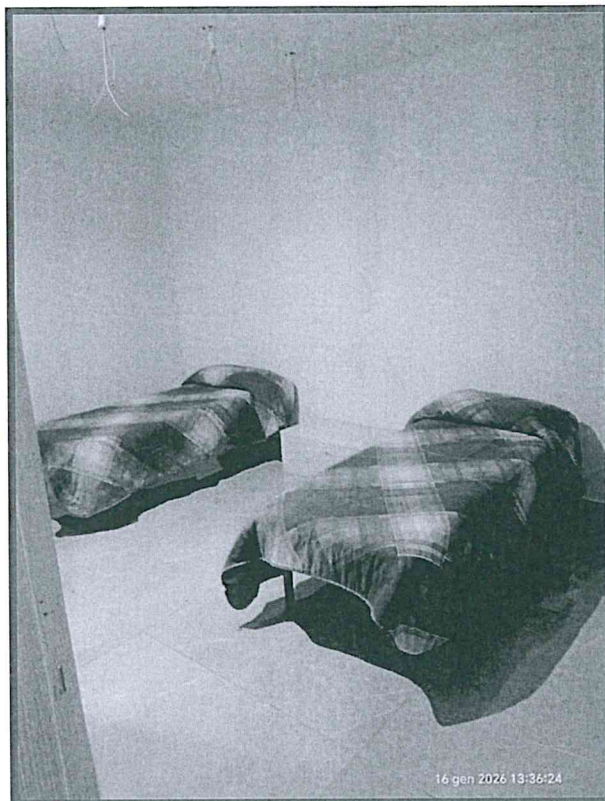
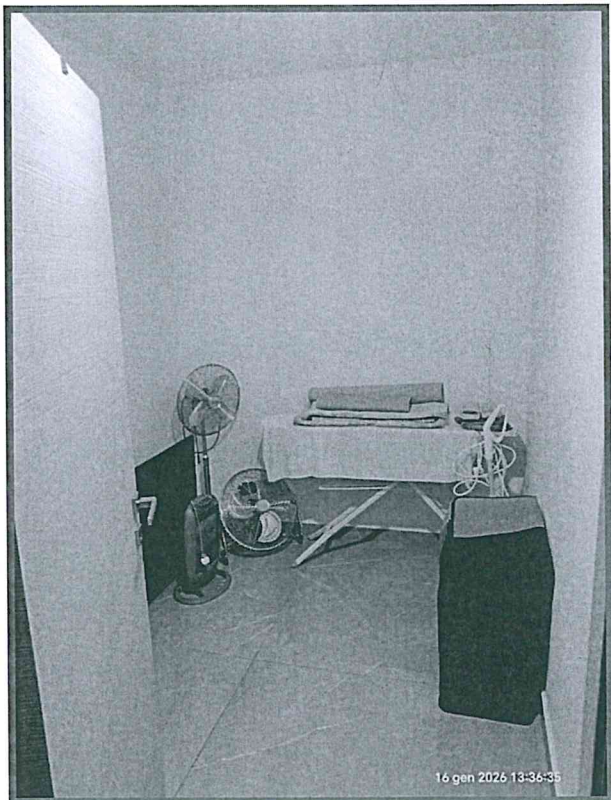
L'alloggio è riscaldato con l'impiego di una stufa autonoma posta nel soggiorno, mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta dallo scaldabagno collocato nel bagno.

Le pareti ed i soffitti sono tutte regolarmente intonacate e tinteggiate, e la cucina presenta una sola parete rivestita con mattonelle in ceramica colorata, mentre i soffitti del soggiorno sono dotati di decorazioni in cartongesso.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e dovrebbe essere a norma, vista la recente realizzazione









3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente alla liquidazione giudiziale;

I beni di che trattasi sono entrambi detenuti ed occupati dalla sig.ra [REDACTED] e dal proprio nucleo familiare, per cui non esiste alcun contratto di locazione per cessione a terzi.

4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Dalle visure operate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (vedi All. 03) non risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sui due beni, né tantomeno vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o vincoli aventi carattere storico artistico, trattandosi per altro di un edificio realizzato abusivamente, per il quale sono state presentate varie domande di condono ai sensi della legge 47/85.

5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Sempre dalle visure operate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui due beni e quindi lo scrivente allo stato non è a conoscenza di vincoli da opporre eventualmente all'acquirente

6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

Dalle ricerche esperite presso il Comune di Isola Capo Rizzuto è emerso che per entrambi i due **sub 10 e 5**, ai sensi e per gli effetti della legge 47/85 è stata avanzata dalla sig.ra [redacted] una istanza di condono edilizio redatta su mod. R avente n° **0678368209**, acquisita a protocollo con n° **4965** in data **5.06.1986** (vedi all. 04).

Dalla documentazione rilasciata dal Comune risulta che alla detta istanza sarebbe stata allegata copia dell'accatastamento e ricevuta di versamento della somma di **£ 100.000** su c/ postale entrambi forniti in copia informale, nonché stralcio catastale, copia dell'aerofogrammetria e dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio non forniti allo scrivente.

Il competente ufficio comunale ha altresì rilasciato copia di una perizia giurata (cfr All. 04) relativa alle dimensioni e allo stato delle opere inerenti l'intero edificio sito in fregio alla via Toscanini del Comune di Isola Capo Rizzuto redatta dall'ing [redacted] su incarico dei sig.ri [redacted]

Dalla detta perizia emerge che per le due unità di odierno interesse individuati dai **sub 10 e 5** della particella **100** del foglio di mappa **12**, la domanda di condono edilizio è stata inoltrata dalla sig.ra [redacted] la quale non ha però provveduto a completare l'invio della documentazione integrativa necessaria per ottenere il Permesso di Costruire in Sanatoria, né ha mai ritirato il detto documento.

Inoltre il Comune ha prodotto allo scrivente un Permesso di costruire in Sanatoria "errato", in quanto riferito erroneamente al **sub 10** ma in realtà il sub interessato è l'11 con annesso sub 7 di proprietà di terzi che non si sarebbero mai avveduti dell'errore materiale di identificazione catastale.

I detti immobili, nel marzo **2017** a seguito dell'avvenuta presentazione della successione testamentaria della sig.ra [redacted] deceduta il **7.12.1989** è divenuta proprietaria ed intestataria la sig.ra [redacted] figlia di [redacted] (cfr All.02 e All. 06).

Anche la sig.ra [redacted] per parte sua non si è resa parte diligente a completare la documentazione richiesta per il condono edilizio e non ha ancora richiesto il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria per cui ne consegue che

allo stato manca il certificato di agibilità in quanto non rilasciabile in simili condizioni.

Vi è ancora da aggiungere che nel corso del sopralluogo effettuato è emerso che nel tempo all'interno dell'alloggio sono state apportate significative innovazioni di carattere distributivo, verosimilmente mai segnalate al Comune che danno origine ad una evidente difformità fra la planimetria allegata alla domanda di condono e lo stato attuale dei luoghi.

Tale irregolarità potrà essere sanata, dopo l'ottenimento del Permesso di Costruire in Sanatoria, mediante deposito di una SCIA in Sanatoria e versamento della relativa oblazione al momento di circa € 1.000,00 (cfr All 05).

In merito al sub 5, destinato ad autorimessa e costituito da un solo vano, si segnala la modificazione con restringimento, della porta di ingresso, che allo stato non consente l'alloggiamento di automezzi, stante anche la presenza di due gradini.

In merito invece alla destinazione urbanistica della zona dove ricadono gli immobili si rimanda all'allegato certificato rilasciato allo scrivente dal Comune di Isola Capo Rizzuto dove si legge che l'area di cui fa parte il terreno su cui sorge l'immobile, nel vigente PSC è destinato a "Territorio urbanizzato (TU) - sub ambito di densificazione edilizia ad uso prevalentemente residenziale, ad alta densità AC-R1", con la presenza dei vincoli riportati nella medesima certificazione (cfr All. 04)

7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Come già riportato nella risposta al quesito che precede, per le unità di che trattasi, sub 10 e 5 della particella 100 del foglio di mappa 12 del Comune di Isola Capo Rizzuto in data 5.06.1986 la sig.ra [REDACTED] ha inoltrato al Comune di Isola Capo Rizzuto, istanza di condono edilizio ai sensi e per gli effetti della legge 47/85 acquisita a protocollo comunale con n° 4985 (cfr All. 04).

Alla semplice domanda sono stati allegati alcuni documenti e la ricevuta di versamento dell'oblazione pari a £ 100.000, che sulla scorta dei calcoli contenuti nella stessa domanda di condono, sarebbero sufficienti a coprire l'intera oblazione

Non risulta siano state versate altre somme né oneri concessori, così come non è stata completata tutta la documentazione richiesta dalla normativa.

Vi è ancora da segnalare che nel marzo 2017 è stato pubblicato il testamento della sig.ra [REDACTED] proprietaria dell'area edificabile e gli immobili individuati dai **sub 10 e 5** sono stati assegnati alla odierna intestataria sig.ra [REDACTED], nipote della dante causa in quanto figlia della figlia [REDACTED] (cfr All. 03 e 06).

Richiamando quanto già riferito si ribadisce che per altra unità immobiliare, facente parte del medesimo edificio, confinante con l'abitazione di che trattasi, è stato rilasciato in data **14.04.2017** regolare **Permesso di Costruire in Sanatoria** avente n° **40** nel quale erroneamente è stato indicato che afferiva al **sub 10** anziché al **sub 11** ed al **sub 7**.

Alla documentazione fornita dal Comune è allegata una perizia giurata relativa alla consistenza dell'intero immobile, richiamata nel Permesso di Costruire in sanatoria n° **40 del 14.04.2017** rilasciato alla sig.ra [REDACTED] nel quale si richiama anche il certificato di idoneità statico depositato al **Genio Civile di Catanzaro al n° 2751 del 18.02.2008**, non acquisito ma certamente valido anche per le unità di odierno interesse.

In relazione alla restante documentazione si precisa che era già avvenuta la denuncia all'Agenzia del Territorio, in quanto le planimetrie sono state allegate alla domanda di condono mentre non vi è notizia in merito al pagamento degli oneri concessori, che saranno questi ultimi calcolati e richiesti dal Comune prima del rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria.

In virtù di quanto sopra riportato si ritiene che ove la ditta interessata completi la documentazione prescritta ed effettui i pagamenti eventualmente mancanti, possa ottenere il Permesso di Costruire in Sanatoria.

Resta però inteso che essendo l'odierna conformazione dell'alloggio difforme rispetto alla planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio, vi è la necessità di regolarizzare il tutto, previo inoltro al Comune di Isola Capo Rizzuto di una SCIA in Sanatoria, sia per l'alloggio che per il vano a piano terra, destinato a garage, nel quale è stata modificata la dimensione della porta di ingresso senza autorizzazione e modificando di fatto la destinazione da autorimessa a deposito.

Per dare esaustiva risposta al presente quesito si precisa gli immobili di che trattasi non si trovano nelle condizioni di cui all'art 40 della legge 47/85 in quanto la sig.ra [REDACTED] ha provveduto a produrre regolare istanza di condono edilizio, anche se la documentazione relativa non è stata interamente prodotta.

Pertanto, considerate anche le modifiche interne oggi riscontrate, che non costituiscono aumento di superficie o di volume, dopo l'ottenimento del Permesso di Costruire in sanatoria si potrà inoltrare al Comune di Isola Capo Rizzuto una SCIA IN SANATORIA, allegando la ricevuta di versamento dell'oblazione di **€ 1.000,00** per regolarizzare il tutto.

Conclusivamente si ritiene che l'ammontare della spesa complessiva da sostenere, comprensiva di oneri, oblazione, spese varie e competenze da corrispondere al tecnico incaricato, possa considerarsi globalmente pari ad **€ 8.000,00**.

8) la verifica che i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

In merito al presente quesito si conferma che i beni NON sono gravati da censo, livello o uso civico e non risulta vi siano mai state affrancazioni da tali pesi stante che il diritto sul bene del debitore deriva dalla successione testamentaria della nonna [redacted] deceduta a Crotone il 7.12.1989 lasciando le proprie volontà scritte su un testamento olografo datato 22.12.1998, pubblicato il 15.03.2017 agli atti per notaio dr Carlo PERRI di Crotone (reg. 24.152 racc. 12.200)

9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene.

Dalle informazioni fornite telefonicamente dal marito della sig.ra [redacted] in occasione dell'ispezione dei due immobili, non risulta che i proprietari dei singoli alloggi abbiano mai costituito il condominio, per cui lo spese fisse di gestione sono riconducibili in via esclusiva all'IMU ed alla TARI.

Non risulta poi che siano stati deliberati e/o concordati con i restanti proprietari lavori di ordinaria o straordinaria manutenzione.

Ne consegue che non sussistono debiti nei confronti del condominio relative agli ultimi due anni anteriori alla presente perizia né si ha notizia di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai due beni in oggetto.

STIMA

Dopo aver operato una attenta ricerca di mercato in zona, attraverso l'esame di varie offerte di vendita di alloggi simili, molti dei quali posti anche all'asta, ed aver considerato i valori minimi indicati dall'OMI per la zona nella quale ricadono i due immobili, nonché considerato il loro stato di conservazione e le condizioni amministrative in cui si trovano, necessitanti in ogni caso di ulteriori attività di natura tecnico-amministrativa, si ritiene di poter fornire la seguente stima, con l'applicazione di un coefficiente riduttivo per il vano a PT utile per considerare correttamente la sua destinazione ed uso attuale

<i>Sub 10 --- mq 114 x €/mq 300,00</i>	=	€ 34.200,00
<i>Sub 5 --- mq 27 x €/mq 300,00 x 0.25 (coeff. Riduttivo)</i>	=	€ 2.025,00
		€ 36.225,00

La stima complessiva è quindi pari ad € 36.225,00 (trentaseimila duecentoventicinque).

Alla presente si allegano

- 1) Successione legittima di [REDACTED]
- 2) Testamento e successione testamentaria [REDACTED]
- 3) Visure ipotecarie
- 4) Documentazione prodotta dal Comune di Isola Capo Rizzuto
- 5) Planimetrie catastali sub 10 e sub 5
- 6) Visura storica catastale sub 10 e sub 5

Tanto dovevo in adempimento del compito affidatomi.

Reggio Calabria 19 gennaio 2026



Filippo Maltese

IL Tecnico

