

## **Studio Tecnico**

**Ing. Giuseppe Paolo Cataldo**

C,da Cavuria n. 2 89040 Gerace (RC) Cell. 349-5046211 e-mail: [joe.cataldo@tiscali.it](mailto:joe.cataldo@tiscali.it)

Pec: [giuseppapaolo.cataldo@ingpec.eu](mailto:giuseppapaolo.cataldo@ingpec.eu)

---

# **Tribunale di Locri**

## **Sezione Esecuzione Immobiliare**

**Procedimento di esecuzione immobiliare n. 21/2018**

**Giudice dell'esecuzione**

**Dott. Sergio Malgeri**

**OGGETTO: Relazione tecnica d'ufficio relativa al Proc. Esec. Imm.**

**Il Tecnico**  
**Ing. Giuseppe Paolo Cataldo**

# TRIBUNALE DI LOCRI

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nel procedimento esecutivo immobiliare n. 21/2018 R. Es. IMM. promosso dalla **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.**(creditori procedenti), contro [REDACTED]

– G. Es. dott. **Sergio Malgeri** –

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Sergio Malgeri, con ordinanza del 28.11.2018 nominava il sottoscritto Ing. Giuseppe Cataldo, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Locri (RC), ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al n.A3047, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- a) prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'art. 567, secondo comma del cod. proc. Civ.(nuovo testo), **segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei**;
- b) descriva compiutamente gli immobili pignorati, **allegando altresì idonea documentazione fotografica**, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- c) indichi l'intestazione catastale, **allegando relativa certificazione aggiornata** e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo, l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici, **ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento**;
- d) dia conto dell'attuale **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 al pignoramento, chiedi ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione o altro) e della eventuale registrazione; **ove non risulti possibile accedere all'immobile informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica**;
- e) Evidenzi l'esistenza di **formalità, vincoli e 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;
- f) Indichi eventuali **vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale**;
- g) Dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- h) Informi 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 pignorato;
- i) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- j) previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, l'esperto - in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

**in caso di abuso non assolutamente sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un**

**periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);**

- k) evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;
- l) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinti per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; **esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione – sito del Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo €ZZZ);**
- m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;
- n) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;
- o) Formuli **tempestiva istanza di rinvio** della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica delle parti;
- p) Terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne invii copia ai **creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.
- q) Depositi, senza possibilità di deroga, l'elaborato anche in **supporto informatico digitale (cd-rom, d.v.d.) preferibilmente in formato WORD per la parte descrittiva; a tal fine dovranno essere presentate due versioni dell'elaborato, di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati (cfr. Garante protezione dati personali, 7.2.2008); la copia inviata alle parti dovrà essere quella integrale;**
- r) **Compaia alla predetta udienza**, qualora debba rispondere alle osservazioni **eventualmente** formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub p.

---

**Premesso:**

- Che Il sottoscritto accettava l'incarico prestando giuramento di rito in data **04/01/2019**;
- Che il CTU comunicava al debitore esecutato Sig. [REDACTED] con raccomandata a/r 14468560851 – 4 la nomina di CTU nonché la data per il primo sopralluogo fissata per il giorno 25/07/2019 alle ore 09.30;
- Che il giorno 25/07/2019 alle ore 9.30 si presentava presso gli immobili citati nell'atto di pignoramento situati in contrada [REDACTED] sul posto era presente il Signor [REDACTED] (debitore esecutato) e che si sono svolte le operazioni peritali per come da verbale di sopralluogo;**(All A)**
- Che in data 09/12/2019 il sottoscritto CTU presentava richiesta di proroga dei termini di presentazione dell'elaborato peritale non avendo i tempi tecnici per l'elaborazione della stessa per l'udienza del 13/01/2020;
- Che il G. ES. il giorno 11/12/2020 concedeva la proroga richiesta e fissava il deposito dell'elaborato peritale 45 gg prima dell'udienza del 11/05/2020.

Premesso quanto sopra ed esaminati gli atti di causa, eseguiti i necessari accertamenti presso i Pubblici Uffici (Comune di Gerace – Ufficio Tecnico, Agenzia del Territorio di Reggio Calabria -Catasto urbano), effettuate opportune ricerche presso le agenzie immobiliari della zona, acquisiti tutti gli elementi utili all'espletamento dell'incarico e tenuto conto delle risultanze del sopralluogo, il sottoscritto CTU presenta la propria

## RELAZIONE PERITALE

Con la quale risponde puntualmente ai quesiti posti dal Sig. Giudice.

**Quesito a)** : prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, secondo comma del cod. proc. Civ.(nuovo testo), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;**

Il sottoscritto, esaminata la documentazione ipocatastale agli atti, pur trovandola completa, ha ritenuto di dover procedere al relativo aggiornamento, dato il lasso di tempo trascorso, per cui ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria - sezione Conservatoria RR.II. e sezione Catasto, la seguente documentazione: ispezione ipotecaria, mappe censuarie, visure catastali e planimetrie relative agli immobili oggetto della procedura esecutiva, che vengono riportate in allegato **(Al. B)**.

**Quesito b)** : *descrive compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*

### Descrizione dei beni:

I beni pignorati sono ubicati in contrada [REDACTED] (RC) e sono composti da fabbricati.

Il fabbricato citato nell'atto di pignoramento è individuato in Catasto al foglio [REDACTED] [REDACTED] **(Al. B)**. Il fabbricato individuato nel Catasto al foglio di mappa [REDACTED] Cat. A/3 classe 2 consistenza vani 6 è formato da due livelli abitativi, di cui: piano seminterrato (78 mq) e piano terra (70 mq), collegati da scala interna. Tutto l'immobile ha una superficie totale di 148 mq (terrazzo escluso), la struttura portante del fabbricato è in cemento armato. Il piano seminterrato è suddiviso in due ambienti di cui uno adibito a deposito/ripostiglio, l'altro a lavanderia ed è presente un bagno. Tutti gli ambienti sono finestrati e la stanza adibita a ripostiglio ha un'apertura con una porta in ferro, così come la stanza adibita a lavanderia. Gli ambienti sono intonacati e pavimentati ci sono regolari impianti idrico ed elettrico tipiche dell'epoca di costruzione. Dal seminterrato parte una scala interna che porta al piano terra. Il piano terra è adibito ad uso abitativo ed è composto da cucina, camera da letto, bagno e ripostiglio, in buone condizioni d'uso. Tutto l'appartamento è pavimentato con piastrelle in gres, sono presenti gli impianti termo-idraulici ed elettrici, ed ogni ambiente è finestrato con infissi in alluminio sia interne che esterne.

Dal portone di ingresso (in legno) del piano terra si va verso un balcone/terrazzo che con parapetto in muratura intonacato e pavimentato per una superficie tot di mq 23.

Nella parte esterna l'immobile si presenta intonacato, ma questo è molto ammalorato ed in alcuni punti del seminterrato l'intonaco è assente.

Il fabbricato di cui sopra riportato nell'atto di pignoramento confina (guardando il fabbricato dal davanti) con la strada che congiunge alla provinciale, mentre sul lato destro con un fabbricato riportato in Catasto alla particella [REDACTED] sul lato sinistro con un altro fabbricato riportato in Catasto

alla particella [REDACTED], mentre, sul lato posteriore della casa confina con le particelle [REDACTED], (All. C) .

**Corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento:**

Nell'atto di pignoramento, richiesto dalla **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.** venivano sottoposti a pignoramento i seguenti immobili, appartenenti a:

[REDACTED]

- 1) *Immobile composto da piano seminterrato e piano terra collegato da scala interna, sito in Contrada passo della Zita nel Comune di Gerace (RC) di mq 170 , riportato in catasto nel foglio*

[REDACTED]

I beni riportati nell'atto di pignoramento corrispondono alla situazione attuale.

**Quesito c)** : *indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo, l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici, ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento.*

I beni compresi nel pignoramento sono attualmente identificati nel NCEU al foglio di mappa [REDACTED] [REDACTED] costituita da un seminterrato ed un piano terra, si riporta in allegato visura catastale e relativo estratto di mappa (All. B).

Dalla verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune Gerace, risulta che la parte di fabbricato seminterrato è stata sanata ed è stata emessa concessione di costruzione [REDACTED] rilasciata dal Comune di Gerace e notificata alla richiedente in data 03/09/1993. (All. D)

Non sono stati presentati certificati di agibilità e/o usabilità.

L'immobile risulta censito.

**Quesito d)** : *dia conto dell'attuale 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 in data antecedente al pignoramento, locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione o altro) e della eventuale registrazione; **ove non risulti possibile accedere all'immobile informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;***

.Gli immobili sono occupati dal debitore esecutato.

**Quesito e)** : *Evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli e 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;*

Sui beni pignorati non sono presenti vincoli o oneri

**Quesito f):** *Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale*

Sui beni pignorati non sono state riscontrate finiture di particolare pregio, ne di carattere ornamentale e non risultano insistere vincoli storici, artistici o alberghieri

**Quesito g):** *Dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Sui beni pignorati non sono presenti vincoli o oneri

**Quesito h):** *Informi 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 pignorato;*

Non risultano ne spese fisse, ne straordinarie non pagate nei due anni anteriori alla data della perizia

**Quesito i):** *Verifichi si i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Il diritto sul bene deriva dalla proprietà. **(All. E)**

**Quesito j):** *previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, l'esperto - in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino delle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **in caso di abuso non assolutamente sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);***

Dall'esame della documentazione tecnico-amministrativa acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gerace, risulta che:

Il piano seminterrato è stato sanato ed il piano terra è stato realizzato sempre con la stessa concessione di costruzione rilasciata dal Comune di Gerace con [REDACTED] e notificata alla richiedente in data 03/09/1993.

**(All. D).**

## Osservazioni

Dall'esamina della documentazione e dalle informazioni acquisite presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gerace l'immobile ha regolare sanatoria prima del 1994 (seminterrato) e regolare concessione di costruzione per il piano terra.

**Quesito k)** : evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;

Il fabbricato necessita di certificazione energetica in base al D. L. 19/08/2005 n.192.

**Quesito l)** : determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinti per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione – sito del Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo €ZZZ);

### **Criteri di stima**

Per la determinazione del valore di mercato, si è adottato il metodo di **stima sintetico-comparativa**, in base ai prezzi medi di mercato praticati "in loco" (comuni di Gerace, Antonimina e Agnana) nella compravendita di immobili analoghi, riferiti all'anno corrente. I dati per l'elaborazione della stima sono stati forniti dagli archivi di agenzie immobiliari operanti sul territorio, e sono riferiti a compravendite di immobili aventi simili caratteristiche.

I dati così reperiti sono stati confrontati con quelli forniti dalla sezione stime della locale Agenzia del Territorio (banca dati delle quotazioni immobiliari) e poi sottoposti a calcolo per ottenere un valore medio. Per prezzo di mercato il sottoscritto CTU ha inteso "il costo che un eventuale acquirente è disposto a sborsare per entrare in possesso di un determinato bene posto in offerta". In base a questo concetto non esiste un prezzo (valore monetario) oggettivo e fisso da assegnare ad un immobile, ma è ragionevolmente più corretto assegnare il "valore" **più probabile** risultante dall'applicazione dei criteri di stima sopradescritti.

Dopo aver valutato le caratteristiche degli immobili e il loro stato di conservazione e di manutenzione ed anche il periodo di crisi economica che ha colpito anche il settore immobiliare, è risultato che il più probabile prezzo da applicare per il calcolo del valore di mercato è di € 600,00 €/ m<sup>2</sup>. Il valore del terrazzo è dato dal 30% del valore dell'immobile.

Stabilito il prezzo si è proceduto alla determinazione del valore di mercato moltiplicando detto prezzo (espresso in €) x la superficie complessiva lorda (L) degli immobili (espressa in m<sup>2</sup>). Per **superficie complessiva lorda** nel caso di fabbricati, si intende la superficie calpestabile compresi anche spessori murari, strutture portanti e spazi accessori .

### **Calcolo del valore di mercato dei beni considerati liberi**

Il fabbricato è costituito da 1 unità immobiliari, riportato in catasto al foglio n. 7 part n. 435 composto piano seminterrato e piano terra collegato da scala interna.

### Formazione dei lotti per la vendita

Considerato che esistono tutte le condizioni per avviare la procedura di affrancazione del diritto reale di piena proprietà dei beni da sottoporre a vendita, tenuto conto che attualmente il debitore esecutato non occupa l'immobile, e considerata la distribuzione interna di spazi e funzioni che non permette una fruizione autonoma delle unità immobiliari sopra descritte, **si ritiene opportuno procedere alla vendita intera dell' unità immobiliare**. Pertanto, si predispose il seguente quadro riassuntivo del lotto;

lotto	quota	descrizione	dati catastali	prezzo
1°	1/1 sul diritto di proprietà	Appartamento al piano seminterrato e primo piano di un fabbricato, sito in Gerace, via Passo della Zita. Composto da seminterrato abitabile adibito a deposito/ripostiglio e lavanderia .Piano terra adibita ad uso abitativo composto da cucina bagno ripostiglio camera da letto Sup. utile di mq 148. Terrazzo esterno mq 23	Nel NCEU al Foglio n. [REDACTED] cat. A/3, piano seminterrato e piano terra	600€/mq *148 mq = 88.800 €  180€/mq *23mq= 4.140 €  Totale valore = 92.940 €

**Quesito m)** : Per i fabbricati rediga le piante planimetriche;

Sono state redatte ed allegate alla presente relazione (**AII. E**), le piante planimetriche dell'unità immobiliare del fabbricato compreso nella procedura esecutiva. Le piante sono fornite dell'indicazione sulla destinazione d'uso degli ambienti.

**Quesito n)** : indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;

I beni oggetto di procedura esecutiva **non** risultano assoggettabili ad IVA.

*Per i fabbricati rediga le piante planimetriche;*

Sono state redatte ed allegate alla presente relazione (**AII. E**), le piante planimetriche dell'unità immobiliare del fabbricato compreso nella procedura esecutiva. Le piante sono fornite dell'indicazione sulla destinazione d'uso degli ambienti.

**Quesito m)** : Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura sono assoggettabili ad IVA;

I beni oggetto di procedura esecutiva **non** risultano assoggettabili ad IVA.



Ritenendo di avere compiutamente assolto il proprio compito, il sottoscritto CTU sottopone la presente Relazione Peritale alle superiori decisioni del G. Es., rimanendo a Sua disposizione per qualsiasi eventuale ulteriore chiarimento.

Gerace, 03.11.2014

IL CTU  
**ING. GIUSEPPE P. CATALDO**

**ALLEGATI:**

**ALL. A**

FOTO

Verbale di inizio delle operazioni peritali.

**AII. B**

- Ispezione ipotecaria;
- Estratto di Mappa Catastale;
- Visure catastali;
- Planimetrie catastali.

**AII. C**

- Estratto di mappa catastale;
- Visure catastali;

**AII. D**

- Documentazione Ufficio tecnico;

**AII. E**

- Planimetrie;

**DOCUMENTAZIONE**

- Specifica competenze (con documentazione spese).

**Tribunale di Locri**  
**Sezione Esecuzione Immobiliare**

**Procedimento di esecuzione immobiliare n. 21/2018**

**B.N.L. S.p.A.**  
**c/o**



**OGGETTO: Allegati**

**Il Tecnico**  
**Ing. Giuseppe Paolo Cataldo**

# Allegato A

**OGGETTO: Fotografie, verbale di sopralluogo**

**Il Tecnico  
Ing. Giuseppe Paolo Cataldo**



**Foto n.1** – Prospetto anteriore dell'immobile



**Foto n. 2** – Prospetto anteriore e terrazzo esterno piano terra



**Foto n. 3** – Scala interna che collega i due piani



**Foto n. 4** – Ripostiglio piano seminterrato



**Foto n. 5** – Ingresso lavanderia piano seminterrato



**Foto n. 6** – Lavanderia piano seminterrato



**Foto n. 7** – Lavanderia/deposito piano seminterrato



**Foto n. 8** – Ingresso primo piano



**Foto n. 9** – Bagno piano terra



**Foto n. 10** – Camera da letto piano terra





**Foto n. 11** – Ingresso cucina piano terra



**Foto n. 12** – Ingresso piano terra



**Foto n. 13** – Esterno posteriore



**Foto n. 14** – Esterno laterale immobile



**Foto n. 15 – Esterno della parte anteriore**



**Foto n. 16 – Balcone esterno**