

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott. DANIELE BIANCHI
ESECUZIONE R.E. n. 563/2015

Procedura promossa da:
INTESA SANPAOLO SPA

contro:



RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U.

GENERALITA' QUESITO E GIURAMENTO

La sottoscritta Francesca Cacciola, libera professionista con studio in Genova viale Ansaldo 19r ed iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova con il n. 3275 è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima nella procedura di cui sopra dall'Ill.mo G.E. Dott. Daniele Bianchi, prestando il giuramento di rito nell'udienza del 1 giugno 2016.

In tale occasione veniva ritirato il fascicolo e la documentazione ipocatastale relativa all'immobile in questione e disposto di assolvere il seguente quesito peritale articolato:

a – verifichi l'esperto, innanzitutto, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà 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 distinta 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. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

b – faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

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

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente i documenti mancanti che si profilino necessari e utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;

2. una sommaria descrizione del bene;

3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;

4. 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 al pignoramento o comunque con data certa anteriore;

5. 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; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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.

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;

- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati 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 pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- Dovranno essere indicati:
- le iscrizioni ipotecarie;
 - i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'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 caso, la verifica, 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
8. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione di prestazione energetica.
- d – Nel caso si tratti di quota indivisa, dica, innanzitutto, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa. L'esperto dovrà:
- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si

richiede di accedere all'immobile al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo;

- riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

RISPOSTA AL QUESITO PERITALE ARTICOLATO:

a - La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

La sottoscritta in data 21 giugno 2016 inviava raccomandate R/R a [REDACTED] (intestataria dell'immobile) e alla Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. c/o avv. Federica Binocoli (rappresentante creditore procedente) indicando la data e il luogo di inizio delle operazioni peritali ovvero il giorno 08 luglio 2016 (ALLEGATO 1).

Le raccomandate sono state regolarmente ritirate il 22/06/2016.

Nella data e ora indicati è stato effettuato il sopralluogo dando inizio alle operazioni peritali. Sul luogo era presente il [REDACTED]

Il bene immobiliare oggetto delle operazioni peritali risulta ubicato nel Comune di Genova (GE) e così identificato: unità residenziale piano seminterrato, civico 10 R di viale Cembrano.

Per la stima del bene in oggetto si rimanda al paragrafo finale, "Valutazione del prezzo finale a base d'asta".

b – 1. CONFINI ED IDENTIFICATIVI CATASTALI DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare situata in Genova (GE) viale Cembrano civ. 10 rosso (contenuto nel civico 8 nero) piano sottostrada confina:

- a nord est con viale Cembrano civico 8
- a sud ovest: con distacco su viale Cembrano civico 6
- a nord ovest: con torrente Sturla
- a sud est: con strada pubblica viale Cembrano
- sopra: civico 8 nero interni 1 e 2
- sotto: terreno

Il bene immobiliare oggetto di stima è un lotto unico in comproprietà censito al N.C.E.U. - Catasto Fabbricati del Comune di Genova con i seguenti dati:

Comune	Genova (D969Q)
Sezione	QUA
Foglio	6
Particella	473 e 474 (area esterna di pertinenza)
Subalterno	5 e 12 (area esterna di pertinenza)
Zona censuaria	6
Categoria	A/10
Classe	1
Consistenza	3,5 vani
Rendita catastale	2.485,45 euro

Da apposita ricerca presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Genova è stata reperita la planimetria di riferimento dell'unità in questione (ALLEGATO 2).

Il documento planimetrico dell'unità non risulta conforme all'assetto distributivo attuale rilevato dalla scrivente C.T.U.

La visura catastale riporta come intestatario dell'immobile la [REDACTED] con sede in [REDACTED] per la piena proprietà.

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un'unità immobiliare ubicata a Genova (GE), civico 10 R di viale Cembrano posta al piano sottostrada del fabbricato ad uso civile abitazione contrassegnato con il civico 8 nero composto da un piano seminterrato, tre piani fuori terra che comprendono due appartamenti per piano e un ultimo piano attico edificato per sopraelevazione in epoca successiva.

Il tetto è un lastrico solare non calpestabile, senza parapetto, con un corpo esterno contenente le cisterne per la fornitura di acqua a tutti gli interni escluso il 10R ovvero [REDACTED] che dispone di acqua diretta con contatore proprio e collegamento alla bocchetta su viale Cembrano.

Attualmente il condominio è amministrato dal sig. Agresti Costabile, un condomino residente all'interno 3 del fabbricato che fornisce i millesimi di proprietà dell'alloggio, ovvero 184,27 su 1000.

Ad oggi non ci sono delibere di lavori straordinari e attualmente non ci sono recuperi fiscali per lavori straordinari eseguiti.

L'immobile oggetto di perizia presenta accesso indipendente su viale Cembrano mediante cancelletto e scala a scendere verso l'ingresso che risulta interrato di circa i 2/3 rispetto al piano stradale di viale Antistante l'ingresso vi è una corte privata di 29 mq circa nella quale trovano collocazione due unità esterne dell'impianto di raffrescamento e riscaldamento, una cisterna interrata della capacità di 6000 litri circa dotata di due pompe del tipo sommergibile *Flygt Cp 3085* trifase da 400 Volt e potenza 2 kW con quadri elettrici IP64 tipo QT1P per la commutazione automatica che lavorano in alternanza per lo svuotamento delle intercapedini condominiali dalle acque dell'adiacente torrente Sturla quando questo aumenta di portata e, localizzata sotto la scaletta esterna, una seconda cisterna di capienza 400 litri circa dotata di una stazione di pompaggio tipo *Flygt Cp 3045* trifase da 400 Volt e potenza 1,2 kW per la raccolta dell'acqua di scarico dei servizi igienici che poi raggiunge regolarmente la fognatura delle acque nere comunale ma elimina il problema del ritorno di acqua negli scarichi e di rumori gorgoglianti che avvenivano nonostante le valvole di non ritorno.

Il caseggiato è in mediocre stato di conservazione, da oltre dieci anni non è stato oggetto di interventi di manutenzione e presenta finiture esterne quali poggiali con colonnine e balaustre in marmo, marcapiani a rilievo, sottocornicioni a mensola tipiche dell'epoca di costruzione risalente ai primi decenni del Novecento.

L'accesso all'immobile avviene per mezzo di un serramento in alluminio e vetro camera che immette nel corridoio di distribuzione di larghezza m 1,40 circa consentendo l'accesso separato a quattro diverse unità.

All'ingresso è posto in nicchia un armadio con il contatore elettrico generale da 17 kW e i contatori delle singole unità.

La prima unità consiste di un ingresso cieco di forma quadrata di mq 10 circa, di un altro ambiente di forma trapezoidale di mq 12 circa dotato di porta finestra con inferriata e del servizio igienico con finestra a vasistas e antibagno anch'essi di forma trapezoidale di mq 9,5 circa.

La seconda unità è costituita da un vano di mq 13 circa illuminato solo da una finestra collocata nell'antibagno retrostante, da un altro locale di forma trapezoidale di circa mq 10,5 e dal servizio igienico che col già detto antibagno misura mq 5 circa.

La terza unità si compone di un unico vano di mq 26 circa con due finestre a vasistas e del servizio igienico con antibagno di mq 6 circa senza finestra ma con impianto di ventilazione forzata.

La quarta e ultima unità è formata da un vano unico a forma di "L" di mq. 21 circa con due finestre e dal servizio igienico di mq 5 circa con finestra.

L'immobile ha muri perimetrali e di spina di grande spessore il che determina una dimensione di 130 mq netti circa e 178 mq lordi circa per un'altezza interna media di m 2,80 circa.

Tutte le unità sono dotate di angolo cottura con predisposizione attacchi gas, un quadro elettrico dedicato con interruttori differenziali per prese (cavi di sezione mm 2.5) e punti luce (cavi di sezione

mm 1.5), rete interna per ricezione TV e telefono e di servizi igienici completi di lavabo, vaso con cassetta a zaino, bidet e piatto doccia, boiler elettrico.

La pavimentazione interna è uniforme e continua in tutti i locali ed è costituita da piastrelle in ceramica monocottura di misura cm 30 X 30 di colore rosa; i servizi igienici hanno un rivestimento alle pareti con piastrelle cm 25 X 25 di colore più chiaro fino ad un'altezza di m 1,20 circa; nel 2011 a seguito di eventi alluvionali è stata messa in opera una zoccolatura di rivestimento dei muri originali intonacati (corridoio color antracite e ambienti colore bianco) in piastrelle per un'altezza di m. 1,20 circa, mentre le restanti porzioni di pareti e i soffitti sono rasati a calce e tinteggiati con pittura lavabile.

Gli infissi interni sono in alluminio di colore bianco con vetrocamera, le porte dei servizi igienici sono in legno e le porte di ingresso alle singole unità sono tutte blindate e dotate di serratura con cilindro europeo.

L'immobile oggetto della procedura peritale, come meglio evidenziato dalla documentazione fotografica di riferimento (ALLEGATO 3) occupa l'intero piano ed è delimitato da muri perimetrali esterni totalmente di proprietà e di uno spessore di cm 68 circa.

Gli impianti di riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria sono autonomi a mezzo di pompe di calore che comprendono anche la funzione di deumidificazione dell'aria e di boiler elettrici della capacità di 30 litri ognuno.

Dal punto di vista della conservazione interna l'immobile è in ottime condizioni essendo stato oggetto di manutenzione sia edile sia impiantistico nel 2007-08 e di altri interventi minori nel 2011.

L'unità residenziale non è dotata di altre pertinenze.

Stante le caratteristiche del bene in oggetto della procedura e viste le norme del Piano Urbanistico Comunale, la scrivente ritiene che sia possibile la divisione in quattro lotti distinti corrispondenti alle attuali quattro unità sopra descritte con il corridoio di ingresso e disimpegno che diventerebbe spazio comune.

3. - 4. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile a tutto il 30 giugno 2016, risulta di proprietà per l'intero [redacted] con sede in [redacted]

In forza di acquisto fattone con scrittura privata autenticata del [redacted] Nota [redacted] di Genova, Rep. [redacted] trascritto il [redacted] ai nn. [redacted] dalla Società [redacted] con sede in [redacted]

Alla [redacted] S.p.A. l'immobile era pervenuto per acquisto fattone con atto pubblico amministrativo di cessione di diritti reali a titolo oneroso de [redacted] dott. [redacted] P. [redacted] Rep. [redacted]

trascritto il [redacted] ai pp [redacted] da potere del [redacted] con sede in Genova CF/PI: [redacted] 2.

Dal controllo effettuato sull'anagrafe tributaria presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate Genova 1 non risulta nessun contratto di locazione registrato a nome della [redacted] e come dante causa né come avente causa.

Ad oggi l'immobile risulta occupato dalla proprietaria [redacted] con sede [redacted] [redacted] per effetto dell'atto di acquisto a rogito Notaio [redacted] de [redacted] Rep [redacted] registrato all'Ufficio Entrate di Genova [redacted] al n. [redacted]

La vendita dell'immobile oggetto di perizia è soggetta ad Iva in quanto è intestato a persona giuridica.

5. FORMALITA' E VINCOLI CHE RESTERANNO A CAPO DELL'ACQUIRENTE

Sarà necessario redigere una variazione della planimetria catastale tramite presentazione di Docfa e una pratica comunale di sanatoria per le quali si prevede una spesa di 2.000,00 € + cassa + Iva circa di parcella professionale di un tecnico abilitato + bolli ed eventuali oneri per la presentazione delle pratiche.

Attualmente non risultano spese di amministrazione condominiali insolute.

6. FORMALITA' E VINCOLI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

7. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Lo stabile risulta collocato a Genova, fuori dal centro, in viale Cembrano che si trova nella ex Circoscrizione di Quarto; tra via Brigata Salerno e l'antica via Romana di Quarto, sulla riva sinistra del torrente Sturla; una zona prevalentemente residenziale con la presenza di alcuni uffici (es. Siemens) e attività artigianali. Per il Piano Urbanistico Comunale vigente si colloca in ambito AR-UR ovvero riqualificazione urbanistica-residenziale (ALLEGATO 4), coi seguenti vincoli: beni paesaggistici L 42/2004, art. 136 p. III lett c e d; L 42/2004, art. 142; vincolo idraulico quale area inondabile con vari tempi di ritorno (non c'è vincolo idrogeologico).

Da apposita ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova (GE) in data 23/06/2016 non è emerso il progetto di costruzione iniziale dell'edificio che è sicuramente antecedente al 1942 ma solo quello di sopraelevazione approvato con provvedimento n. 531 del 02/03/1953 (progetto n. 1483-1952).

Inoltre si sono reperite due pratiche edilizie: una autorizzazione ad eseguire opere edilizie per la modifica della scaletta esterna di accesso all'attuale civico 10R ovvero autorizzazione n. 3752 del 20/06/2001 approvata con provvedimento n. 1468 del 29/11/2002 e la Denuncia di Inizio Attività n. 2644/2007 del 02/05/2007 per opere interne creando una diversa distribuzione interna dotando l'immobile di un corridoio comune che permette la divisione dello spazio in quattro unità distinte e indipendenti con proprio servizio igienico e impianti tecnologici.

Contestualmente è stata inoltrata dalla scrivente una richiesta di esistenza di condoni edilizi ottenendo risposta verbale negativa.

La scrivente ha riscontrato delle difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie sia comunali, allegata alla DIA del 2007, sia catastale le quali collimano, ovvero: nella seconda unità il disimpegno di fronte al bagno è comunicante verso il vano trapezoidale dotato di attacchi cucina mentre sulle planimetrie è rappresentato un muro divisorio; nella terza unità invece, l'accesso al bagno è rappresentato sulla parete adiacente a quella dove effettivamente si trova.

Per il fabbricato sito in oggetto, la cui costruzione è di tanto antecedente al 01/09/1967, risulta una "dichiarazione di abitabilità della parte sopraelevata della casa posta in viale privato Cembrano civico n. 8" rilasciata dal Comune di Genova il 30/07/1954, n. 1615 (ALLEGATO 5).

8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

La scrivente e perito ha redatto e regolarmente trasmesso in via telematica alla Regione Liguria l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare in oggetto avente numero identificativo 33100 del 15/07/2016 (ALLEGATO 6).

VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Criteri di stima: Per la valutazione si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base dei prezzi di mercato noti relativi alla località per immobili di caratteristiche e consistenza simili a quello in oggetto.

La stima del valore venale terrà inoltre conto di parametri quali localizzazione, destinazione d'uso, tipologia immobiliare, tipologia edilizia, dimensione, rapporti mercantili, esposizione, orientamento, piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà la base per la determinazione del valore venale dell'immobile alla quale saranno applicati gli adeguamenti e le correzioni di stima presenti.

Fonti di informazione: Acquisizione diretta presso le agenzie di intermediazione immobiliare presenti sul mercato della zona; esame banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (ALLEGATO 7).

Stima del valore a base d'asta: Lotto unico costituito da uffici/studi privati.

La superficie dell'immobile misurata secondo il criterio Superficie Esterna Lorda (SEL) misura complessivamente mq 178,00; la corte d'accesso, superficie secondaria, di mq 29 circa si considera con un rapporto mercantile del 15% (4,35 mq).

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente mq 182,35.

Considerando che le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la destinazione d'uso commerciale media della zona indicano un valore che varia da un minimo di 1.800,00 €/mq e un massimo di 2.650,00 €/mq, in virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni svolte il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad euro 2.000,00 €/mq.

$$\text{mq } 182,35 \times 2.000,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 364.700,00$$

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a euro 364.700,00.

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile:

- oneri di regolarizzazione planimetrie catastale e comunale;

Alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le seguenti detrazioni:

- pratiche catastale e comunale euro 2.000,00 circa + cassa, Iva ed eventuali bolli e sanzioni;

La sommatoria delle detrazioni ammonta ad euro 3.000,00 circa

Per quanto specificato il valore complessivo dell'immobile e' da correggersi in detrazione di euro 3.000,00 circa.

In ragione delle correzioni operate il valore a mq risulta pari a

$3.000,00 \text{ €} : 182,35 \text{ mq} = 16,45 \text{ €}$

$2.000,00 \text{ €} - 16,45 \text{ €} = 1.983,55 \text{ €}$ ovvero $1.980,00 \text{ €/mq}$

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari a:

$\text{mq } 182,35 \times 1.980,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 361.053,00$ ovvero $\text{€ } 361.000,00$

CONCLUSIONI

La C.T.U., ritenendo di aver risposto in modo esauriente al quesito che le è stato posto, deposita la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento e/o integrazione occorrente.

Con ossequio.

Genova li, 12 settembre 2016.



A professional stamp of the C.T.U. (Cassa di Tutela Utenti) is visible, tilted at an angle. The stamp contains the text: 'C.T.U. - CASSA DI TUTELA UTENTI', 'PROFESSIONE', 'N. 3275', and 'L. 12/09/2016'. Below the stamp, there is a handwritten signature in cursive script that appears to read 'F. Quale'.

Allegati:

1. comunicazione inizio operazioni peritali
2. planimetria e visure catastali;
3. rilievo fotografico;
4. stralcio Piano Urbanistico Comunale;
5. certificato di agibilità;
6. Attestato di Prestazione Energetica (APE);
7. stralcio banca dati OMI.