

**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**PROCEDURA N. 74/2015 R.G.E**



**Giudice dell'esecuzione Dr. Alessandro di Giacomo**

**Promossa da Banco di Sardegna Spa**

**Contro**



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

La sottoscritta Arch. Serena Columbano, con Studio in Tempio Pausania in Via Giovanni XXIII n.36, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari e Olbia Tempio, numero di matricola 796, ed a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Tempio Pausania, in data 11/01/2017 ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza:

***“Provveda** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/ai debitore/i;*

***Provveda** quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.*

*1- Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile;*

*2- Ad identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi*

dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

3- a fornire un'adeguata descrizione del bene

4- A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione – se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

5- A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- Domande giudiziali,
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
- Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc...)

6- A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravante sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.

7- A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art.40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Proceda ove necessario ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, in particolare al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:

A) Qualora non risultino corretti i dati contenuti nella visura catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCFIA o altra procedura ritenuta idonea;

B) Quando invece l'immobile non risulti inserito in mappa (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.

8- Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui alla legge n.10/91 e successivi decreti legislativi n.192/05 e n.311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U.26.02.07 n.47) come modificato dal Decreto 26/10/2007 e coordinato con il Decreto 07/04/2008;

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.1.2008 n. 37;

9- Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato **con specifico riferimento ai criteri di cui all'art.568 comma 2 c.p.c.**

10- Verificare l'esistenza dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) e, nel caso in cui non fosse presente, provvedere alla redazione ed al rilascio dello stesso.

11- Prendere contatti con il custode IVG, ove nominato, ai fini di concordare la data di accesso.

12- A compilare ai fini della stipula dell'assicurazione il modello allegato alla nomina.

**ALLEGHI** all'originale della perizia l'attestazione di avere proceduto i suddetti invii.  
**AVVERTA** il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso dell'immobile.  
**FORMULI** tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

**Provveda**, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 cpc, a depositare in modalità telematica la ctu e ad inviarne copia alle parti costituite, (ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti ed al/ai debitore/i anche se non costituito/i) a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, consegnandone una copia cartacea della stessa in cancelleria, unendo all'originale 2 copie su supporto informatico con all'interno di ogni cd/dvd una copia della relazione integrale ed una copia, riservata al custode, ripulita dei dati sensibili e destinata alla pubblicazione sul web e/o su cartaceo integralmente così come depositata (ai sensi della legge Art. 13 del D.lgs 196/03 e seg. Mod.) con tutti gli allegati dell'elaborato (redatto con programmi compatibili con Microsoft Word e con foto in formato jpeg).

## **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

Con comunicazione scritta effettuata a mezzo di raccomandata A.R. e Pec Inviata il 05/03/2017 la sottoscritta c.t.u ha informato le parti che in data 11/01/2017, giorno dell'accettazione dell'incarico, ha proceduto all'estrazione delle copie del fascicolo e che, in data da concordarsi con i proprietari o eventuali delegati, tramite l'ausilio del custode giudiziario si sarebbe effettuato il sopralluogo all'immobile.

Il giorno 27/04/2017 in presenza di un rappresentante dell'lvig è stato tentato un accesso all'immobile oggetto della CTU rimasto infruttuoso in quanto non presente la proprietà.

Il 17/05/2017 alle ore 10,00 è stato effettuato l'accesso per il sopralluogo in via Ponchielli 07026 Olbia

### **Risposte ai quesiti.**

#### **1- Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile:**

Previ accordi telefonici con rappresentante del custode giudiziario, il Sig. Rocco Ventura

l'accesso all'immobile è stato effettuato il giorno 17/05/2017 alle ore 10 (il verbale di sopralluogo è allegato alla presente relazione). Il sopralluogo è stato consentito dalla presenza de \_\_\_\_\_ e dell'Avvocato Carzedda legale dello stesso.

**2- ~~Ad identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento,~~**

**-verifica della completezza della documentazione**

*Nel fascicolo telematico è presente la seguente documentazione*

- *Atto di precetto promosso da Banco di Sardegna Spa*
- *Procura Generale alle liti di Banco di Sardegna Spa Repertorio n.187.560 fascicolo 16485*
- *Contratto di mutuo fondiario tra il Banco di Sardegna Spa e*
- *Dichiarazione di conformità dell'atto di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Tempio P. Cron. N. 389 (reso in data 09/04/2015), dell'atto di precetto del 23/01/2015, del titolo esecutivo costituito dal contratto di mutuo fondiario Notaio G. Giuliani Rep. N. 214298 del 14/12/2010.*
  - *Attestazione di conformità dell'atto di pignoramento Decreto Ingiuntivo e Atto di Precetto da parte dell'Avvocato Marcheselli per Kone spa del 28/07/2016*
- *Nota di trascrizione del Pignoramento Registro generale n.2406 Registro particolare n.1719 Presentazione n. 5 del 16/04/2015 presso Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di SASSARI – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di TEMPIO PAUSANIA.*
  - *Nota di Trascrizione Ipoteca Registro generale n.13774 Registro particolare n.3548 Presentazione n. 10 del 21/12/2010 presso Agenzia del Territorio ufficio provinciale di SASSARI – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare sezione staccata di TEMPIO PAUSANIA.*
- *Certificato ipotecario speciale prot.n.SS60772 del 2015.*
- *Estratto di mappa catastale.*
- *Visura storica catastale fabbricati e terreni.*
- *Istanza di riunione procedure 74/2015 e 66/2015*
- *Atto di pignoramento immobiliare promosso da banco di Sardegna spa.*
- *Dichiarazione deposito titoli ai sensi dell'art. 557 c.p.c.*

- Procura Generale alle liti di Kone spa n.97.186.
- Ricorso per decreto ingiuntivo di Kone spa n.39894 ruolo n.72479.
- Atto di precetto promosso da Kone spa.
- Polizza assicurativa
- Consulta di mandato di pagamento.
- Raccomandata di pagamento a favore di
- Diffida di pagamento da parte di Reale mutua assicurazioni.
- Decreto ingiuntivo promosso da Reale mutua assicurazioni e istanza di rinuncia.
- Procura Notarile di Reale Mutua assicurazioni.
- Ricorso per intervento di Centro Edile Olbia srl.
- Ricorso per intervento di Equitalia agenzia di riscossione tributi spa.
- Ricorso per intervento di Kone spa e istanza di visione documentazione.
- Procura alle liti di Centro Edile Olbia srl.
- Estratto di ruolo di Equitalia servizi di riscossione spa.
- Titolo.
- Istanza di rinuncia Kone spa.

tramite l'analisi dei documenti allegati si è potuto provvedere al reperimento della documentazione utile a valutarne l'idoneità urbanistica.

#### **- Mappe, planimetrie e visure catastali.**

Poiché la planimetria catastale non era presente all'interno della documentazione, la sottoscritta ha provveduto a richiedere una planimetria catastale ritenendola indispensabile sia per l'esatta individuazione del bene che per la valutazione di idoneità urbanistica dello stesso, è stata verificata l'idoneità mediante rilievo effettuato in loco e successiva rappresentazione grafica dello stesso.

La visura storica è stata, inoltre, allegata alla richiesta di accesso agli atti presso il comune di Olbia per la verifica della conformità urbanistica presentata mediante posta elettronica certificata, dalla sottoscritta il giorno 20/03/2017.

#### **- Nominativi dei comproprietari e atto di provenienza**

Dalla visura catastale si evince che il bene è composto da n.1 unità immobiliari di proprietà



de per la quota di 1/1 (dati derivanti da COSTITUZIONE del 30/03/2010 N.1482.1/2010 in atti dal 30/03/2010 protocollo n.SS0078826 Registrazione: COSTITUZIONE.

Si allega copia dell'atto di provenienza richiesto presso l'agenzia Servizi Quidax.

**- Certificato ipotecario speciale ventennale protocollo n.SS60772 del 06/05/2015**

Risulta agli atti (all'interno del fascicolo telematico relativo all'esecuzione) il certificato ipotecario speciale ventennale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in cui si effettuano i riscontri ipo- catastali ventennali, da cui risulta la seguente formalità:

– Nota di trascrizione registro generale n.2406, Registro particolare n.1719 Presentazione n.5 del 16/04/2015 per l'immobile oggetto della CTU a favore di Banco di Sardegna SPA contro Descrizione 726 verbale di pignoramento immobili.

**- Estremi atto di pignoramento**

*atto di pignoramento immobiliare promosso da Banco di Sardegna Spa notificato il 17/03/2015 trascritto presso l'Agenzia delle entrate – Ufficio Provinciale di Sassari-Territorio Servizio di pubblicità immobiliare di Tempio Pausania – in data 16 Aprile 2015 ai numeri 2406 registro generale e 1719 registro particolare sui seguenti immobili di proprietà de per la quota di proprietà pari a 1/1:*

– *appartamento in Comune di Olbia, via Ponchielli n.20, dist. In Cat. Al F.30 Mapp.le 10279 sub.10, cat. A/3, vani 5 Piano 4 e 5.*

**3- Fornire un'adeguata descrizione del bene.**

– **Descrizione generale del bene.**

L'accesso all'immobile pignorato è avvenuto in data 17/05/2017 alle ore 10,00 (come da verbale Allegato), in accordo con il Sig. Rocco Ventura, rappresentante dell'I.V.G. In presenza De e dell'Avvocato Carzedda legale rappresentante dello stesso che ha permesso l'accesso all'unità immobiliare. L'immobile in oggetto è un'unità immobiliare in un edificio multipiano.

Il rilievo effettuato per il calcolo del valore immobiliare, mira a soddisfare i principi generali del D.P.R. n. 138 23/03/98 in materia di estimo che assume il metro quadrato quale unità di misura della consistenza degli immobili urbana a destinazione ordinaria

L'unità immobiliare localizzata in via Ponchielli n.20 a Olbia, si trova ai piani 4 e 5 di un edificio di tipologia a torre.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dall'ingresso principale della palazzina, il vano scale comune porta agli ultimi piani di proprietà de \_\_\_\_\_, è presente un elevatore elettrico all'epoca del sopralluogo non funzionante.

All'analisi visiva risulta evidente la recente costruzione sia della palazzina che dell'unità immobiliare.

L'accesso si affaccia su un open space living di 31 mq calpestabili adiacente alla cucina da circa 2,60 mq, attraverso un disimpegno si 2mq si può accedere alla prima camera da circa 10 mq e al primo servizio igienico di 3,5 mq. Dal soggiorno con una scala lignea si accede al piano mansardato superiore in cui è presente la camera patronale di 15 mq e al bagno di 5mq, entrambi accessibili dal ballatoio di 2 mq.

La superficie commerciale dell'unità abitativa è pari a 94 mq calcolati ai sensi dell'Allegato C al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, mentre la superficie utile netta è pari a 71mq.

Dal soggiorno è possibile accedere alla prima veranda coperta e a quella scoperta rispettivamente di 2mq e 2mq di superficie commerciale, ovvero 7,70 mq per la veranda coperta e 13,45 mq per quella scoperta. Tramite la camera da letto al piano superiore è possibile accedere ad un'ulteriore veranda di 5mq di superficie commerciale ovvero di 10,25mq coperti e 20,60mq scoperti di superficie utile netta. Dal bagno al piano superiore si accede ad un'ulteriore veranda scoperta di 1mq commerciale pari a 5,45mq di superficie netta.

In totale la superficie commerciale risulta essere di 105 mq.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Di seguito una descrizione schematica dell'immobile pignorato:

Dott. Arch. Serena Columbano  
via Giovanni XXIII n.36 - 07029 Tempio Pausania (OT)  
Tel 3472594537 - [architetto@columbano@gmail.com](mailto:architetto@columbano@gmail.com)  
P.IVA 02569140904



<b>Comune</b>	Olbia
<b>Zona</b>	centrale
<b>Dati Catastali attuali</b>	<i>Al F.30 Mapp.le 10279 sub.10, cat. A/3, vani 5 Piano 4</i>
<b>Piano</b>	quarto e quinto mansardato
<b>Composizione (superficie utile netta)</b>	Unità abitativa in edificio a torre Zona giorno 31 mq Cucina 2,60 mq Bagno 1: 3,35 mq Camera 1: 10,20 mq Disimpegno: 1,95mq Bagno 2: 4,80 mq Camera 2 14,85 mq Ballatoio: 2,10 mq Veranda Principale coperta 7,70 mq Veranda principale scoperta 13,45 Veranda superiore coperta 10,25 mq Veranda superiore scoperta 20,60 mq Veranda superiore scoperta 2 5,45mq
<b>Superficie commerciale</b>	Mq 105 (per il dettaglio si rimanda alla tabella seguente)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>RIEPILOGO SUPERFICI</b> (calcolo effettuato con i criteri previsti dalla norma UNI 10750)				
<b>Zone</b>	<b>Superficie mq</b>	<b>Coeff. Omogen.</b>	<b>Superficie commerciale mq</b>	<b>Superficie utile calpestabile Mq</b>
<b>Unità abitativa</b>	94	1	94	71
<b>Verande con finiture analoghe ai vani principali</b> Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. al 30% Per l'eccedenza il 10%	7,70+ 10,25	0,3	2+ 3	7,70+ 10,25
<b>Verande senza finiture analoghe ai vani principali</b>	13,45+ 20,60+ 5,45	0.15	2+ 3+ 1	39,5
<b>TOTALE</b>			<b>105</b>	<b>128,45</b>

<b>CARATTERISTICHE STRUTTURALI</b>	
Solai	Travetti in laterocemento, pignatte in laterizio e caldaia cls.
Strutture Verticali	Pilastrini in c.a.
Tamponature	Doppia fila di blocchi semiforati camera d'aria e polistirene espanso estruso intonaci cementizi
Pareti interne	Mattoni forati con finitura a intonaco
Infissi esterni	alluminio vetrocamera
Pavimentazione interna piano inferiore	Mattonelle Gres porcellanato
Pavimentazione esterna	Piastrelle gres industriale
Scala interna	legno
Impianto termico	Multisplit inverter
Impianto elettrico	sottotraccia
Fognatura	Allaccio alla rete pubblica

– **Caratteristiche della zona.**

L'immobile si trova nel nucleo abitato di Olbia, in zona centrale distante pochi minuti dal Parco Fausto Noce.

- 2,7 Km dal Porto Isola Bianca
- 4,2 Km aeroporto Costa smeralda

La zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria.

<b>VALORE IMMOBILIARE (osservatorio mercato immobiliare OMI)</b>					
Semestre	Fascia/zona	Destinazione	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)	
2- 2016	Centrale /centro Storico stazione San Simplicio	RESIDENZIALE/ abitazioni di tipo economico	NORMALE	Min	max
				1300	1800

**4- Riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i.**

L'unità immobiliare risulta essere in possesso del proprietario ovvero

**5- A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.**

In sede di sopralluogo ha dichiarato che non esistono oneri di natura condominiale gravanti sul bene.

**6- A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravante sul bene.**

Si rimanda all'allegato A : Certificato ipotecario speciale ventennale protocollo n.SS60772 del 06/05/2015)

**7- Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i.**

Dal riscontro dell'Accesso agli atti amministrativi effettuato presso il comune di Olbia è emerso che l'immobile comprendente l'unità immobiliare è stato costruito previa DUUAP (dichiarazione unica autocertificativa per la realizzazione di un intervento relativo ad attività produttive (L.R. 3/2008 art.1, comma 21) con protocollo n.24255 del 24/03/2009.

Non è stata riscontrata presenza del certificato di agibilità o dell'abitabilità.

***Eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.***

Rispetto alla planimetria dell'unità immobiliare allegata alla DUUAP la planimetria di rilievo risulta lievemente difforme, tale difformità risulta sanabile con un accertamento di conformità mediante relazione asseverata a firma di un tecnico qualificato considerando un massimo di €2000 più IVA e Cassa di spese tecniche e oneri di istuttoria presso il comune di Olbia.

#### **8- Certificazione Energetica, Documentazione in materia di installazioni.**

Presso il comune di Olbia è depositata la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro dello sviluppo economico del 22/1/2008 n.37, ossia una dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte a firma de

Per quanto riguarda l'attestato di certificazione energetica si rimanda al punto 10. della relazione.

#### **9- Valore dell'immobile.**

##### ***Criterio di stima.***

Il criterio di stima adottato è quello della stima diretta comparativa attraverso valori di mercato nella zona per beni simili, seguendo il provvedimento direttoriale 2007/120811 del 27 Luglio 2007 dell'Agenzia delle entrate, provvedendo in primis al computo della superficie commerciale secondo la Norma UNI 10750 con 'ausilio della determinazione del valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

##### ***Valore dell'immobile.***

A seguito di indagini di mercato effettuate nella zona d'interesse, consultate imprese del

settore immobiliare, effettuate ricerche su siti internet, valutati i collegamenti e le varie caratteristiche dell'immobile, è emerso che unità immobiliari con caratteristiche simili a quella oggetto di stima vengono mediamente contrattate in € 1.427/mq commerciale.

Tale stima è avvalorata da quanto estrapolato nel sito <http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php> che colloca il valore di mercato di abitazioni civili nella zona di interesse con un valore medio di €1.200/mq commerciale con uno stato conservativo normale (min € 1.100, max €1.300).

Per una stima più precisa si è applicato il coefficiente di merito caratteristico del bene per definire in modo effettivo la qualità dell'immobile. A questo proposito è stata utilizzata la tabella TCM 3.1.1 del Luglio 2008 per la determinazione del coefficiente di merito che tiene conto dei fattori posizionali, delle caratteristiche intrinseche del bene e del costruttore dello stesso per cui risulta congruo un coefficiente di 1,05.

$$V = V_m \times 1,05 \times \text{sup. comm.}$$

$$V = €1.300 \times 1,05 \times 105 = €143.325,00$$

Arrotondando

**il valore stimato dell'immobile pignorato è pari a € 143.500,00**

#### **10- Verificare l'esistenza dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.)**

Presso il comune di Olbia risulta depositato un attestato di certificazione energetica dell'immobile redatta dall'arch. Antonio Antolini, stesso firmatario della progettazione dell'immobile.

Come richiesto dalla Legge il Certificatore deve assicurare indipendenza ed imparzialità di giudizio pertanto il certificatore energetico, però deve essere un soggetto terzo.

Per questi motivi al certificato deve essere allegata la "Dichiarazione di indipendenza", ovvero una dichiarazione espressa, ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, attestante l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, e l'assenza di rapporti di parentela fino al quarto grado con il committente, cosa non

presente nella certificazione depositata. Altresì nella certificazione depositata non è presente alcun riferimento temporale utile a verificarne la validità e tantomeno i riferimenti energetici relativi all'impianto, pertanto appare non attendibile. Dopo aver richiesto più volte copia della stessa al proprietario mediante l'intermediazione del suo Legale Carzedda e risultate vane le richieste la sottoscritta ha proceduto a redigere un attestato di prestazione energetica (APE) da allegare alla CTU.



### **CONCLUSIONI.**

La perizia comprende n.14 pagine più n.5 allegati, ritenendo di avere svolto l'incarico affidatomi in modo efficiente, si ringrazia per la fiducia accordatami e si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

*Tempio Pausania, 15 Giugno 2017*

***il Consulente Tecnico di Ufficio  
Dott. Arch. Serena Columbano***

