

# TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Stefano Greco

**Esecuzione Immobiliare n° 291/2015**

Promossa da: Banco Popolare Soc. Coop.

Contro: XXXXXXXXXX

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Immobile sito in Arbus (VS)

via Gramsci n°20

IL C.T.U.

**Dott. Ing. Fabio Saccheri**



ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA DI CAGLIARI

N. 5671 Dott. Ing. FABIO SACCHERI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





INDICE:

1) PREMESSA .....	3
2) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	5
3) RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE .....	5
5) ALLEGATI .....	11



## 1) PREMESSA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto Ing. Fabio Saccheri, con studio sito in Cagliari, via Gianturco n°13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al numero 5671 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici delle Sezioni Civili del Tribunale di Cagliari, è stato nominato in qualità di C.T.U. per l'Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, in data 14/02/2017, dal Giudice dell'Esecuzione Dr. Stefano Greco.

Prestato il giuramento di rito il giorno 16/02/2017, il sottoscritto ha accettato l'incarico di consulenza tecnica relativamente ai quesiti così formulati:

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) **proceda**, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, 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;

5) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui

all'art. 40 della L.47/85 ed all'art.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, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

6) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

7) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 C.p.c. .. dall' art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

8) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.19; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

9) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

10) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

11) 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 pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

12) determini il valore dell'immobile, 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 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;

13) acquisisca informazioni 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;

14) predisponga- quale allegato autonomo- l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.

## 2) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine della redazione della presente il sottoscritto ha proceduto ad indagini sui luoghi oggetto di perizia nonché presso gli uffici competenti in materia tecnica, fiscale e legale.

Previa comunicazione tramite raccomandata A/R alle parti, il sottoscritto ha fissato la data di inizio delle operazioni peritali sul luogo oggetto di esecuzione per il giorno 26-04-2017.

In tale data il sottoscritto ha compiuto il sopralluogo, con la presenza del debitore esecutato, il quale lo ha accompagnato presso tutti gli ambienti dell'immobile pignorato e gli ha permesso di effettuare un rilievo fotografico al fine di poter meglio descrivere lo stato attuale dei luoghi.

Il sottoscritto C.T.U., eseguiti i rilievi metrici e fotografici del suddetto immobile, compiuti i dovuti accertamenti urbanistici presso l'ufficio tecnico del Comune di Arbus, acquisite le informazioni sui vincoli esistenti, compiuti i dovuti aggiornamenti delle visure catastali, ottenuta copia del titolo di possesso del bene e espletate le indagini immobiliari nella zona, formula le seguenti

## 3) RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

### Quesito n° 1 - Verifica della Documentazione

Il sottoscritto C.T.U., presa visione della documentazione in atti, ne rileva la sua completezza ai sensi dell'art 567, 2° comma c.p.c.

Sulla base dei documenti in atti, l'immobile è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di seguito indicate:

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	
<p>Iscrizione del 24/09/2007 Cas. 37996 Art. 7281 <b>Ipoteca</b></p>	<p><i>Favore: Banca Popolare Soc. Coop (già Banca Italease spa)</i> <i>Contro:</i> [REDACTED] - piena proprietà; Avente per oggetto l'abitazione di tipo economico (A3) con cantina, sita in Arbus (VS) via Gramsci n°20 distinta nel N.C.E.U. <b>Sezione G - F16 Mapp 465 sub 5 cat A3 vani 6</b> Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo di euro 85.000,00 della durata di anni 35, a rogito dottor Vittorio Loriga in data 19/09/2007, rep. n. 515972 racc 35853.</p>
<p>Trascrizione del 31/07/2015 Cas. 20585 Art. 16350 <b>Verbale Pignoramento</b></p>	<p><i>Favore: Banca Popolare Soc. Coop</i> <i>Contro:</i> [REDACTED] - piena proprietà; Avente per oggetto l'abitazione di tipo economico (A3) con cantina, sita in Arbus (VS) via Gramsci n°20 distinta nel N.C.E.U. <b>Sezione G - F16 Mapp 465 sub 5 cat A3 vani 6</b> Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cagliari in data 03/06/2015 Rep. 3342</p>

### QUADRO SINOTTICO DELLE PROVENIENZE

<p>Trascrizione del 24/09/2007 Cas.37995 Art.25106 <b>Atto di Compravendita</b></p>	<p><i>Favore:</i> [REDACTED] <i>piena proprietà;</i></p> <p><i>Contro:</i> [REDACTED]</p> <p>Avente per oggetto l'abitazione di tipo economico (A3) con cantina, sita in Arbus (VS) via Gramsci n°20 distinta nel N.C.E.U. <b>Sezione G - F16 Mapp 465 sub 5 cat A3 vani 6</b> Atto pubblico rogito notaio Vittorio Loriga in data 19/09/2007 (rep. 515971 racc. 35852)</p>
<p>Trascrizione del 17/09/2007 Cas.36866 Art. 24470 <b>Atto per causa di morte</b> <b>Certificato di denunciata successione</b> <b>apertasi il 09/12/1999</b></p>	<p><i>Favore:</i> [REDACTED]</p> <p>In virtù della successione legittima alla stessa [REDACTED] <b>Accettazione Tacita di Eredità</b> trascritta il 18/10/2007 Cas 41817 Art.27577 - Pubblico Ufficiale Vittorio Longa rep 515971/35852 del 19/09/2007) Oggetto: abitazione di tipo economico (A3) con cantina, sita in Arbus (VS) via Gramsci n°20 distinta nel N.C.E.U. <b>Sezione G - F16 Mapp 465 sub 5 cat A3 vani 6</b> Ufficio del Registro di Cagliari in data 11/05/2007 den. 77 Vol. 215.</p>

#### Quesito n°2 - Descrizione dell'Immobile

L'immobile pignorato si trova in **via Gramsci n°20**, nella zona sud del Comune di Arbus (VS), distante circa 75 km da Cagliari.

All'immobile si perviene percorrendo la SS 131 e in seguito la SS 197; una volta entrati in Arbus si percorre la strada principale del paese, la via Costituzione, quindi di seguito sulla sinistra si arriva nella via Gramsci.

Tale bene è censito catastalmente al Comune di Arbus con i seguenti dati:

Partita	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)
	G	16	465	5	1	A3	U	6 vani	210,71

L'immobile in esame risulta essere un appartamento ad uso civile abitazione, sito al secondo e ultimo piano del fabbricato (realizzato in data anteriore al 1°settembre 1967) costituito da 3 piani fuori terra e circondato da un cortile.

Tale appartamento risulta adiacente (alla destra di chi osserva il fabbricato dalla via Gramsci) con appartamento complanare e con corpo scala, inoltre è confinante sul lato principale con la stessa via Gramsci e sul lato sinistro con la via Turati.

Dal cancello d'ingresso del cortile, contrassegnato dal numero civico 34 della stessa via Gramsci, si accede al numero civico 20, vero e proprio ingresso dello stabile.

Il fabbricato è realizzato con struttura intelaiata in cemento armato e tamponature in muratura; risulta intonacato in bianco all'interno e in color arancione sulle facciate prospettiche.

Attraverso la rampa di scale (l'edificio è sprovvisto di ascensore) si arriva al piano secondo, dove è ubicato l'appartamento in oggetto, distinto all'interno numero 6, con ingresso sulla sinistra per chi sale le scale.

Allo stato attuale l'appartamento, di circa mq 83 utili calpestabili, è composto, in dettaglio, da un ingresso, un disimpegno, un soggiorno, una cucina, tre camere da letto, un bagno e due balconi, di cui uno prospiciente la stessa via Gramsci e l'altro la via Turati.

Alla data del sopralluogo l'appartamento risulta essere disabitato, non ammobiliato e in stato di abbandono; presenta segni di una recente ma incompleta ristrutturazione, inoltre risultano inesistenti sia l'impianto di riscaldamento che l'impianto telefonico, mentre l'impianto elettrico risulta incompleto nel cablaggio e presenta cavi a vista.

Si rende quindi necessario un intervento di manutenzione straordinaria.

I pavimenti sono realizzati sia in cotto che in gres ceramico; gli infissi, sia interni che esterni sono in legno così come il portone d'ingresso dell'appartamento.

Il bagno ha il rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica (così come la cucina) ed è dotato di sanitari; i balconi risultano costituiti con pavimentazione in monocottura e parapetto in muratura.

Attraverso il cortile si accede alla cantina, accessibile attraverso una serranda, che risulta essere fatiscente e pericolante.

Tale cantina, adiacente ai suoi lati con altre cantine di proprietà di terzi e con muro perimetrale, risulta essere un unico ambiente non dotato di finestre con pianta rettangolare di area pari a 16 mq.

### **Quesito n°3 - Conformità descrizione nell'Atto di Pignoramento**

La descrizione contenuta nell'atto di pignoramento è conforme a quella attuale ed ha consentito di individuare il bene pignorato, anche se si riscontra che la cantina, a seguito del sopralluogo effettuato, risulta avere una superficie di circa 16 mq e non di 4 mq come riportato nel suddetto atto.

### **Quesito n°4 - Aggiornamenti catastali**

In base ai rilievi effettuati, la planimetria catastale dell'appartamento (la cantina non risulta accatastata) è conforme con lo stato di fatto anche se si rileva lo spostamento della porta della cucina, tuttavia senza alcuna variazione della consistenza dell'unità residenziale.

In questi casi (Circolare Agenzia del Territorio n°2/2010 del 09/07/2010) non è obbligatorio presentare la dichiarazione di variazione in catasto poiché tali interventi (spostamenti di porte, tramezzi etc) non modificano la rendita catastale.

### **Quesito n°5 - Utilizzazione prevista dallo Strumento Urbanistico Comunale e Conformità Urbanistica**

Sulla base di indagini urbanistiche, ai sensi del vigente PUC del Comune di Arbus, l'immobile oggetto del pignoramento, distinto in catasto al Foglio 16 part 465 sub 5, ricade all'interno della

Zona Urbanistica "B" sottozona "B2", indicata come "Zona di Completamento", dove è concessa l'edificazione con concessione diretta nei settori completamente dotati di opere di urbanizzazione primaria (acqua, luce, strade, fogne), purché l'utilizzazione fondiaria non sia superiore a 3 mc/mq.

Il sottoscritto C.T.U. ha acquisito copia dell'atto di acquisto originario dell'immobile (contratto di compravendita stipulato con l'Ina Casa in data 21-12-1965, Rep 245803/6664 Notaio Fernanda Locci), dove risultano allegati sia la planimetria dell'appartamento sia la planimetria dell'area di pertinenza (situata nella via Belvedere ora denominata via Gramsci) con l'ubicazione della cantina. Tali planimetrie corrispondono con lo stato di fatto dell'immobile.

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arbus non risulta alcun tipo di concessione edilizia né il certificato di abitabilità per il bene in oggetto; il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato solamente il verbale della seduta del 19-02-1956 con la quale la Commissione Edilizia del Comune di Arbus testualmente "autorizza la costruzione di n°16 alloggi

da parte dell'Istituto Autonomo Case Popolari di Cagliari.

#### **Quesito n°6 - Formazione di lotti**

Il sottoscritto ritiene che l'immobile pignorato rientri in un giudizio d'indivisibilità in considerazione del fatto che ha una consistenza impostata per un'unica unità abitativa. Pertanto, un frazionamento e una divisione in due o più lotti comprometterebbero irrimediabilmente un razionale e conveniente utilizzo della destinazione attuale.

#### **Quesito n°7 - Pignoramento pro quota**

L'immobile è stato pignorato per intero comprensivo delle pertinenze e accessori.

#### **Quesito n°8 - Stato dell'immobile (possesso del bene)**

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità dell'esecutato, in virtù dell'atto di compravendita del 19/09/2007 rep. 37995 racc. 25106, rogito del notaio Vittorio Loriga.

E' stata comunque eseguita, con esito negativo, una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari, volta alla identificazione di eventuali contratti di affitto e/o locazione.

#### **Quesito n°09 - Caso di separazione o divorzio degli esecutati**

Non esiste nessun tipo di occupazione prevista dal presente quesito.

#### **Quesito n°10 - Vincoli sui beni pignorati**

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o d'indivisibilità sull'immobile pignorato in questione.

#### **Quesito n°11 - Usi civici**

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello, o uso civico, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

#### **Quesito n°12 - Valore dell'immobile pignorato**

Deve essere premesso e precisato che:

- 1) Il metodo adottato per la valutazione del bene in oggetto è quello della stima Diretta o Sintetica;
- 2) I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche;
- 3) Pertanto la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura;
- 4) Il procedimento di stima è da considerarsi propedeutico e preparatorio, va inteso come uno studio e non è vincolante nelle sue peculiarità;
- 5) Il giudizio di stima deriva da esso ma non è una conseguenza matematica, infatti va inteso come il risultato di uno studio in cui si utilizzano dei parametri comunque soggettivi (ma i più obiettivi possibili) e generalmente utilizzati nella pratica dell'estimo civile;
- 6) Il valore di mercato del bene in questione indica il più probabile prezzo che esso può assumere in una libera contrattazione di compravendita, tenendo conto di diversi elementi quali ubicazione, orientamento, collegamenti, etc.
- 7) La stima tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo nel presupposto del suo miglior utilizzo.

Nello specifico, nel caso della compravendita di appartamenti della zona di Arbus per costruzioni con caratteristiche intrinseche paragonabili a quello in esame (ubicazione, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione, etc) si è individuato, confrontando i valori resi noti da diversi operatori del settore immobiliare con quelli indicati dall'Osservatorio dei Valori immobiliari dell'Agencia del Territorio, un parametro di base, il **valore unitario Vu** (€/mq), che va applicato alla superficie commerciale **Sc**.

Tale valore unitario **Vu**, tenendo presente le condizioni dell'appartamento e la necessaria ristrutturazione, viene stimato dal sottoscritto C.T.U. in complessivi **800,00** (€/mq).

La cantina, invece, non sarà oggetto della presente stima, in quanto si ritiene che il valore della medesima, viste le condizioni in cui si trova, risulti irrilevante ai fini della valutazione complessiva del bene pignorato.

La superficie commerciale **Sc** di un immobile è determinata nel modo seguente:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici con tramezzi interni e tamponature perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (mansarde, seminterrati, etc).

Via Gramsci n°20	Superficie utile residenziale mq	Superficie utile non residenziale mq
ingresso	3,50	
soggiorno	24,00	
cucina	8,80	
bagno	3,85	
Camera da letto n°1	15,85	
Camera da letto n°2	14,00	
Camera da letto n°3	10,90	
disimpegno	2,25	
Terrazza n°1		6,25
Terrazza n°2		3,40
<b>Totale superficie</b>	<b>83,15</b>	<b>9,65</b>

La Superficie Commerciale lorda dell'unità immobiliare in oggetto risulta adeguata con l'applicazione di coefficienti correttivi (in %), in funzione delle destinazioni d'uso ed in relazione alla superficie netta:

Ambiente	Sup. netta	Sup. lorda	C.C. (%)	Superficie Lorda Commerciale (mq)
Appartamento	83,15	98,15	100	98,15
Terrazze		9,65	25	2,45
<b>Totale</b>				<b>100,60</b>

Sulla base delle misurazioni effettuate la superficie commerciale lorda dell'immobile Sc, comprensiva di tamponature, tramezzi, risulta quindi pari a **100,60 mq.**

Il valore del bene è ricavato dal prodotto del Valore Unitario Vu (valutato in precedenza) e della superficie commerciale Sc così determinata.

Superficie comm. (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore (€)
100,60	800,00	80.480,00

Pertanto, arrotondando, il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato è di € **80.000,00.**  
(Diconsi Ottantamila/00 euro)

#### Quesito n° 13 – Spese fisse di manutenzione, oneri condominiali

Alla data del 05/09/2017 il sottoscritto C.T.U non ha rilevato l'esistenza di vincoli di natura condominiale né risultano delibere per eventuali spese straordinarie.

#### Quesito n° 14 – Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Alla data del sopralluogo del C.T.U. l'unità immobiliare in oggetto era sprovvista della documentazione energetica ai sensi dell'art. 6 D.Lgs. 192/05, come modificato dal D.Lgs. 311/06 e dalla Legge 90/13.

Pertanto, come da disposizioni del Giudice Esecutivo, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l'immobile pignorato, di cui si allega documentazione.

Immobile	Classificazione energetica
Via Gramsci n°20 Arbus (VS)	Classe G- Epgl 265,73 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)

*Ritenendo di aver svolto completamente ed esaurientemente il mandato ricevuto il sottoscritto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione della Ill.<sup>ma</sup> Vostra per qualsiasi chiarimento e ringraziandoLa per la fiducia accordatagli.*

**Cagliari li 02/10/2017**

**Il C.T.U.**  
**Fabio Saccheri**



## 5) ALLEGATI

1. Stralcio Planimetrico PUC Comune di Arbus
2. Vista aerea immobile
3. Planimetria Catastale
4. Elaborato Planimetrico
5. Planimetria dell'Immobile (scala 1:100)
6. Documentazione Fotografica
7. Visura catastale immobile
8. Atto di Compravendita del 21-12-1965 Rep.245803 racc. 6664
9. Atto di Compravendita del 19-09-2007 Rep. 515971 racc. 35852
10. Verbale Operazioni Peritali
11. Attestato di Prestazione Energetica (APE)

