



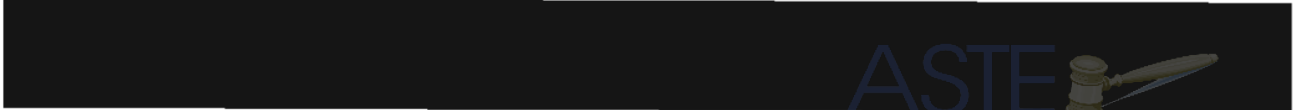
RELAZIONE PERITALE PER UN IMMOBILE
SITO IN VIA FONTANA N. 42 AD IGLESIAS

Committente: Sig.ra [REDACTED]

Consulente tecnico: Dott. Ing. Jr. Peddis Antonio



Committente



Consulente tecnico

Dott. Ing. Jr. Antonio Peddis, nato ad Iglesias il 10 agosto 1979, residente in Via Sant'Antonio n. 36/A ad Iglesias (CI), codice fiscale PDDNTN79M10E281M, avente studio tecnico in Via della Regione n. 34 ad Iglesias (CI), telefono 0781251873, cellulare 3931268278, partita IVA 03436430924, iscritto dal Febbraio 2012 all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 413 (sezione B).



Premessa

L'immobile oggetto della presente perizia è adibito a civile abitazione, sito in Via Fontana n. 42 ad Iglesias (CI), distinto al NCEU alla sezione L, foglio 1, particella 63, subalterno 3.

In data 20 ottobre 2016 è stato effettuato il sopralluogo in Via Fontana n. 42 nel Comune di Iglesias per valutare lo stato dell'immobile in oggetto, al fine di poter redigere la seguente relazione peritale.

Lo scopo è quello di riscontrare eventuali opere abusive, realizzate in assenza e/o in difformità di titoli edilizi, e di stimare inoltre le lavorazioni necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi eliminando le eventuali opere abusive riscontrate.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio DeltaH, Via della Regione n. 34, 09016 Iglesias (CI), Tel. 0781 254873, Cell. 393 6268278 Email studiodeltahocci@gmail.com

Stato dei luoghi

L'immobile in oggetto si trova al primo piano di un fabbricato costituito da due piani fuori terra (piano terra e piano primo) e da una sottotetto accessibile attraverso una botola. L'accesso all'immobile avviene dal piano terra, direttamente dalla Via Fontana.

L'intero immobile si trova all'interno del centro storico della città di Iglesias e la sua prima edificazione risale sicuramente tra il '700 e l'800.

Successivamente, in epoca più recente, sono stati richiesti dai proprietari i seguenti titoli edilizi, rilasciati dal Comune di Iglesias:

- 1) Concessione Edilizia n. 164/1974 rilasciata al Sig. [REDACTED] (padre della Sig.ra [REDACTED] per le opere di modifica e riparazione dell'immobile in oggetto. Dalla suddetta Concessione Edilizia l'immobile raggiunse la configurazione riportata nella seguente immagine n. 1. Nel titolo edilizio venne espressamente prescritta la realizzazione di un cavedio interno per permettere l'aerazione dell'immobile sito al piano terra del fabbricato.
- 2) Autorizzazione Edilizia n. 11/2009 rilasciata alla Sig.ra [REDACTED] per la realizzazione di opere interne e modifiche di prospetto. Tali opere non sono mai state eseguite da parte della proprietaria.

Attualmente l'immobile si trova nella configurazione riportata nella seguente immagine 2.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

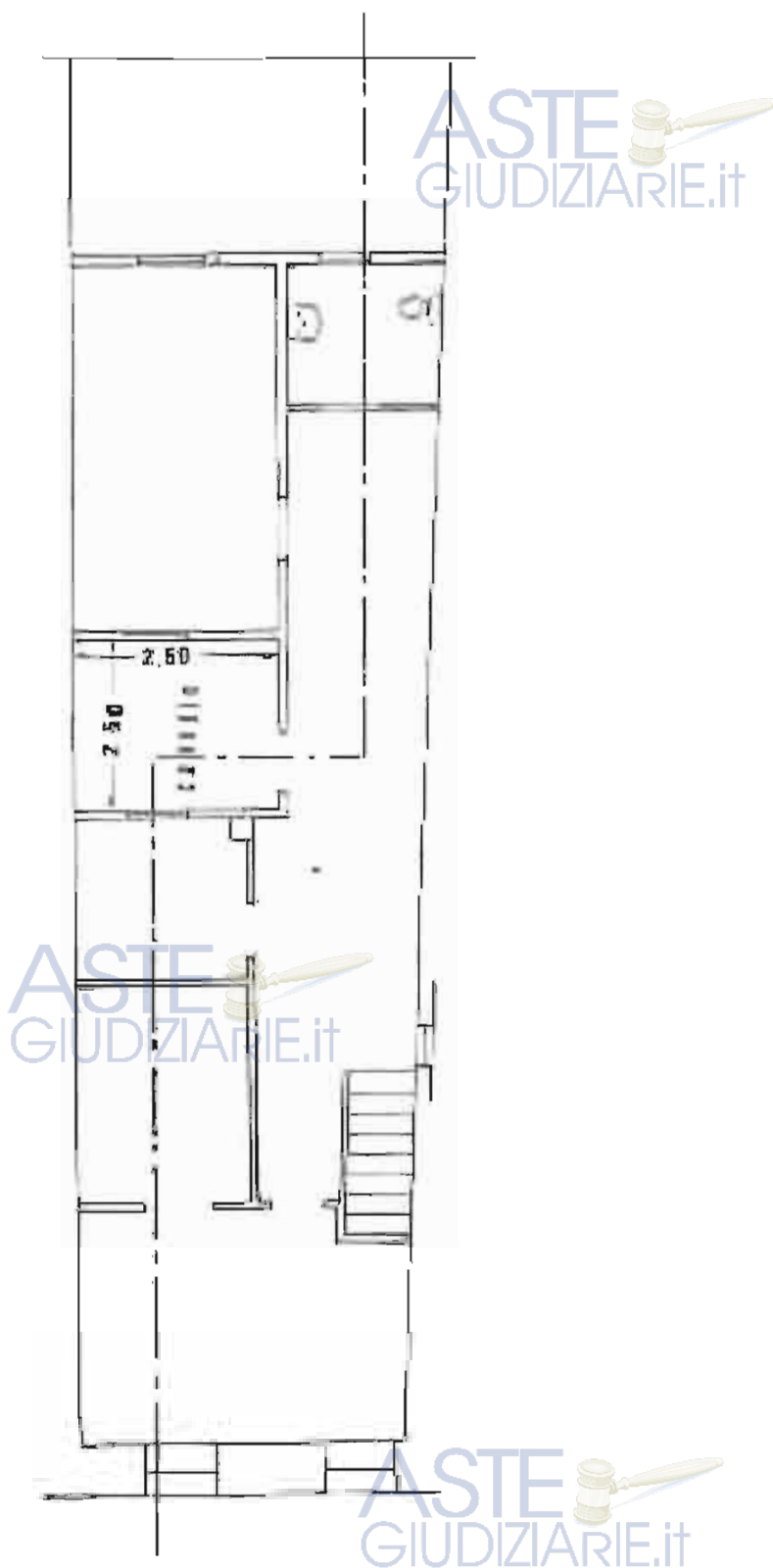


Immagine n. 1

*Configurazione planimetrica a seguito
della Concessione Edilizia 164/1974*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

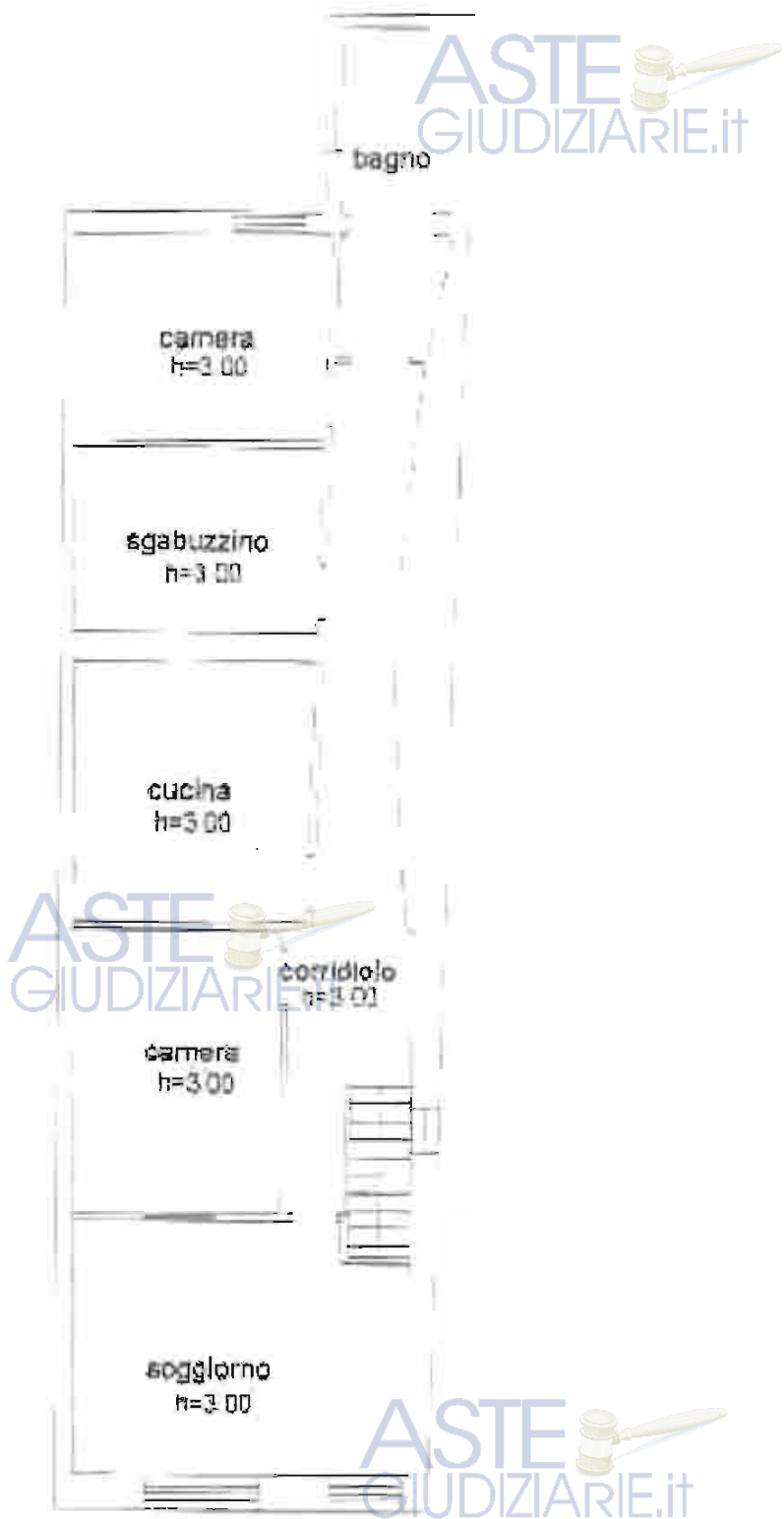


Immagine n. 2

Configurazione planimetrica attuale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio DeltaH, Via della Regione n. 34, 09016 Ighinas (CI), Tel. 0701 251873, Cell. 393 268278 Email studiodeltacc@ gmail.com

Come si evince confrontando le due configurazioni planimetriche è immediatamente evidente che sono presenti differenze non solo nella distribuzione interna degli ambienti, ma anche nelle volumetrie e nelle aperture delle finestre verso l'esterno. Nello specifico, si possono riscontrare le seguenti opere realizzate in assenza e/o in difformità ai titoli edilizi acquisiti:

- 1) La superficie della cucina è stata ampliata a discapito del corridoio, per mezzo dello spostamento di un tramezzo.
- 2) Attualmente il cavedio interno è stato eliminato per la creazione di un nuovo volume adibito a sgabuzzino, con conseguente privazione di aerazione all'immobile sito al piano terra; sono state eliminate anche le finestre prospicienti il cavedio.
- 3) È stato realizzato un secondo volume aggiuntivo, per l'ampliamento del bagno;
- 4) È stata ampliata una delle aperture del soggiorno, prospicienti la Via Fontana; inoltre è stata modificata la posizione di una finestra nel prospetto opposto.

Si ricorda che l'immobile in oggetto è situato all'interno del centro storico, in zona urbanistica "A" ai sensi del vigente PRG. Tutti gli interventi di ampliamento volumetrico sono attualmente proibiti e gli interventi di modifica dei prospetti sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica.

Opere di ripristino e quantificazione economica

Di seguito si riportano tutte le lavorazioni necessarie al ripristino di quanto sopra descritto, al fine di eliminare tutte le opere realizzate in assenza e/o in difformità ai titoli edilizi acquisiti

Per ogni lavorazione viene fornita una dettagliata descrizione, le quantità interessate, il prezzo unitario ed il corrispondente prezzo totale.

I prezzi indicati sono desunti dal Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici della Regione Sardegna e dall'attuale situazione di mercato.

N.	CODICE R.A.S.	DESCRIZIONE LAVORAZIONE	U.M.	QUANTITA'	PREZZI UNITARI	PREZZI TOTALI
1	D.12.04.9	Demolizione parziale di strutture di fabbricati in conglomerato cementizio armato eseguita in qualsiasi condizione, altezza e profondità, compresa l'adozione degli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e del pubblico, le precauzioni e cautele necessarie per evitare danni ad eventuali fabbricati vicini e a terzi, le necessarie puntellature delle parti da demolire adeguatamente dimensionate, l'impiego di mezzi segnaletici diurni e notturni, l'onere delle cautele da adottare per demolire a piccoli tratti le strutture collegate a ridosso del fabbricato o a loro parti escluse dalla demolizione, l'innaffiamento ed il carico dei materiali su automezzo ed ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti. Eseguita con mezzi meccanici e, ove occorre, con intervento manuale, incluso il carico del materiale su automezzo con esclusione del trasporto del materiale di risulta ad impianto autorizzato e degli oneri relativi. Valutato per il volume effettivo di struttura da demolire.	mc	55	€ 264,56	€ 14.550,80
2	D.12.18.12	Trasporto ad impianto autorizzato di materiale di risulta, proveniente da scavi, demolizioni e rimozioni, eseguito con autocarro di portata fino a 100 quintali; compresi il carico con mezzi meccanici e lo scarico ad impianto secondo le modalità previste per l'impianto nonché il viaggio di andata e di ritorno con esclusione dei relativi oneri di smaltimento.	mc	35	€ 48,17	€ 1.685,95
3	B.6.4.1	Indennità di conferimento a discarica autorizzata di materiali Inerti provenienti da scavi o demolizioni, valutati per il volume effettivamente conferito, escluso il trasporto.	t	47,9	€ 8,22	€ 393,74
4	D.12.14.1	Rimozione di infissi esterni in legno come finestre, sportelli a vetri, persiane ecc., inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi. Compresi i trasporti orizzontali, il carico su automezzo o il deposito provvisorio dei materiali (ritenuti recuperabili dalla D.L. e riservati all'amministrazione e/o di risulta), in apposito luogo individuato all'uopo entro l'ambito del cantiere; escluso il trasporto a deposito o a rifiuto, nonché l'eventuale onere per il conferimento a impianto autorizzato. Valutata per la superficie effettiva rimossa.	mq	4,5	€ 34,24	€ 154,08

5	D.12.25.8	Ripresa di murature In pietrame calcareo, mediante sostituzione parziale del materiale con metodo scuci-cuci, eseguita gradatamente in modo da non interrompere la funzionalità a statica delle murature, comprendente eventuale puntellamento della struttura, la demolizione in breccia nella zona di intervento, la ricostruzione della muratura mediante il riutilizzo del materiale proveniente dalla precedente demolizione ritenuto reimpiegabile e sua forzatura mediante inserimento di cunei di legno in corrispondenza dell'ultimo filare da sostituire a ritiro avvenuto con elementi murari allestiti con malta abbastanza fluida, la rifinitura finale compresa la fornitura dell'eventuale materiale integrativo, con caratteristiche analoghe a quello originario e regolarmente approvato dalla D.L., compreso altresì ogni onere e magistero per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte. Le singole operazioni saranno eseguite secondo le indicazioni della D.L.	mc	4	€ 527,01	€ 2.108,04
6	D.12.5.3	Demolizione di muratura In pietrame, anche voltata, di spessore superiore ad una testa, eseguita a mano o con l'ausilio di idonei attrezzi elettromeccanici (con la massima cautela e senza compromettere la stabilità di strutture o partizioni limitrofe), su manufatti di qualsiasi forma e spessore. Compresi la cernita e l'accantonamento del materiale di recupero da riutilizzare ed ove necessarie, le eventuali puntellature delle parti da demolire adeguatamente dimensionate, il carico dei materiali su automezzo ed ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti. Con esclusione del trasporto del materiale di risulta ad impianto autorizzato e degli oneri relativi. Valutato per l'effettivo volume di struttura demolita.	mc	2	€ 265,85	€ 531,70
7	D.13.4.27	Intonaco civile liscio per interni su pareti verticali, formato da un primo strato di rinzafo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e frattazzo su predisposte guide, rifinito con sovrastante strato di malta passato al crivello fino, lisciata con frattazzo metallico, spessore complessivo mm 15, dato in opera su superfici piane o curve, fino a m 4.00 di altezza dal sottostante piano di appoggio delle pareti, compreso il ponteggio e il tiro in alto con malta di calce idrata, composta da kg 400 di calce per mc 1.00 di sabbia, rifinito con sovrastante strato di colla della stessa malta.	mq	12	€ 18,87	€ 226,44
8	D.13.4.47	Intonaco civile liscio per esterni su pareti verticali, formato da un primo strato di rinzafo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e frattazzo su predisposte guide, rifinito con sovrastante strato di malta passato al crivello fino, lisciata con frattazzo metallico, spessore complessivo mm 15, dato in opera a qualsiasi altezza su superfici piane o curve, compreso il tiro in alto con malta di calce idrata, composta da kg 400 di calce per mc 1.00 di sabbia, rifinito con sovrastante strato di colla della stessa malta.	m2	12	€ 21,33	€ 255,96
9	D.13.5.6	Tinteggiatura di pareti e soffitti con due mani di Idropittura lavabile traspirante, resistente all'invecchiamento, agli agenti atmosferici ed alle muffe, a base di resine sintetiche, in tinte chiare correnti di cartella, data in opera su superfici intonacate a civile o tinteggiate, previa preparazione del fondo con una mano di fissativo ancorante (escluso), compreso lo sfrido e il tiro in alto su superfici interne.	mq	30	€ 7,78	€ 233,40

10	D.13.5.18	Preparazione delle superfici intonacate / tinteggiate da tinteggiare nuovamente, con l'applicazione di un fissativo trasparente a base di resine viniliche ad elevata penetrazione, dato in opera diluito con acqua, su supporti già predisposti, compreso lo sfrido e il tiro in alto su superfici interne.	mq	30	€ 1,19	€ 35,70
11	D.13.5.7	Tinteggiatura di pareti e soffitti con due mani di idroplittura lavabile traspirante, resistente all'invecchiamento, agli agenti atmosferici ed alle muffe, a base di resine sintetiche, in tinte chiare correnti di cartella, data in opera su superfici intonacate a civile o tinteggiate, previa preparazione del fondo con una mano di fissativo ancorante (escluso), compreso lo sfrido e il tiro in alto su superfici esterne.	mq	30	€ 9,36	€ 280,80
12	D.13.1.3	Nolo mensile (o per frazione di mese) di ponteggio metallico fisso a telai prefabbricati realizzato in acciaio S235JR, diam. 48 mm, sp. 2,9 mm. Incluso nolo, trasporto, scarico, movimentazione in cantiere, montaggio, smontaggio e carico con trasporto ad opera ultimata. Completo di predisposizione di piani di lavoro metallici, tavole fermapiede, mantovana parasassi, teli di protezione in HPDE, scale di collegamento tra i piani di lavoro, correnti, diagonali, basette, ancoraggi, travi per varchi. Compresi tutti gli accessori necessari per realizzare il ponteggio nel rispetto delle normative vigenti, in conformità alle autorizzazioni ministeriali rilasciate per l'impiego. Realizzato secondo D.P.R. 547/1955 e D.P.R. 164/1956 e s.m.l., in conformità D.M. 115/1990. Il tutto valutato secondo lo sviluppo del ponteggio in proiezione verticale di facciata. Incluso ogni onere e magistero per dare l'opera realizzata a perfetta regola d'arte.	mq	65	€ 16,07	€ 1.044,55
13	D.13.6.186	Infisso di finestra 2 ante cm 115x135 in legno Pino di Svezia, telaio maestro della sezione di mm 56x64 circa, anta della sezione di mm 56x74 circa. Guarnizione di tenuta sul telaio e gocciolatoio ricavato anteriormente alla guarnizione stessa. Traversa inferiore del telaio delle finestre in legno e alluminio. Regoli fermavetri interni con predisposizione per alloggiare un vetrocamera sino allo spessore di mm 20. Coprifili in legno della stessa essenza della finestra e della sezione di mm 10x55 circa su tre lati all'interno, e della sezione di mm 10x45 circa su tre lati all'esterno. Cerniere tipo Anuba bronzata del diametro di mm 13. Chiusura con ferramenta a tre punti di chiusura. Comando con martellina in alluminio anodizzato colore bronzo. Verniciatura con una mano di impregnante trasparente o colorata, antitarma ed antimuffa, data ad immersione e finitura con vernici sintetiche, previa carteggiatura dell'impregnante. La misura dell'infisso e' riferita all'esterno del telaio senza coprifili. Dato in opera, compreso il controtelaio in abete da murare con zanche in acciaio zincato, le opere murarie, la ferramenta di tipo corrente commerciale e la registrazione dell'in fisso.	Cad.	5	€ 570,24	€ 2.851,20
14	.	Fornitura e posa di scossalina in alluminio, sviluppo minimo 400 mm. Colore rame. Compreso tiro in alto, tasselli ed ogni onere per una posa a regola d'arte.	m	16,5	€ 20,00	€ 330,00
15	D.13.13.153	Rivestimento di pareti interne con piastrelle di gres porcellanato naturale colori chiari posate in opera con colla su intonaco frattazzato (questo escluso) compresi tagli, sfridi, la stuccatura dei giunti con cemento bianco o colorato e la pulitura anche con acidi con piastrelle 20x20.	mq	4,5	€ 36,10	€ 162,45

16		Rimozione di copertura in lastre ondulate di amianto in matrice compatta. Compreso calo in basso, bonifica mediante applicazione a spruzzo di uno strato di Incapsulante per evitare le dispersioni di fibre in ambiente, confezionamento in pacchi di polietilene ed etichettatura. Comprese inoltre sovrapposizioni lastre.	mq	18	€ 20,00	€ 360,00
17		Trasporto ad impianto autorizzato di materiale proveniente da demolizioni contenenti amianto, eseguito con autocarro di portata fino a 100 quintali; compresi il carico e lo scarico ad impianto secondo le modalità previste per l'impianto nonché il viaggio di andata e di ritorno con esclusione dei relativi oneri di smaltimento.	kg	240	€ 0,30	€ 72,00
18	D.1.2.47	Compenso per conferimento a discarica autorizzata di materiali provenienti da demolizioni contenenti amianto, valutati per il volume effettivamente conferito, escluso il trasporto.	t	0,24	€ 151,80	€ 36,43
19		Pratica autorizzativa per esecuzione opere.	Corpo	1	€ 1.000,00	€ 1.500,00
20		Direzione lavori.	Corpo	1	€ 800,00	€ 800,00
21		Piano di lavoro da consegnare alla ASL ai sensi del D.Lgs. 81-2008 e s.m.i.	Corpo	1	€ 250,00	€ 250,00
22		Cordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed in fase di esecuzione lavori.	Corpo	1	€ 3.500,00	€ 3.500,00
TOTALE						€ 31.363,24

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio DeltaH, Via della Regione n. 34, 09016 Iglesias (CI), Tel. 0781 258873, Cell. 393 8268278 Email studiodeltaccu@gmail.com

Conclusione

Dal computo metrico estimativo del precedente paragrafo, si denota che la spesa complessiva da sostenere per le opere di necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi attraverso la demolizione delle opere realizzate in assenza e/o difformità di titoli edilizi, ammonta a € 31.363,24 + IVA di legge.

Allegati

- 1) Copia Concessione Edilizia n. 164/1974
- 2) Copia Autorizzazione Edilizia n. 11/2009

Iglesias, 26 ottobre 2016

Il Tecnico

(Dott. Ing. Jr. Antonio Peddis)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio DeltaH, Via della Regione n. 34, 09016 Iglesias (CI), Tel. 0781 258173, Cell. 333 1268278 Email studiodeltacc@ gmail.com