

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di consulenza tecnica relativa alle esecuzioni immobiliari n. 18/09  
e n. 369/14

Consulente Tecnico d'Ufficio: Dott. Ing. Maria Laura Rutilio

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Creditore pignorante per la n.18/09

Procuratore:

Debitore:

Avvocato:

Creditori intervenuti:

Creditore pignorante per la n.369/14:

Avvocato:

Debitore:

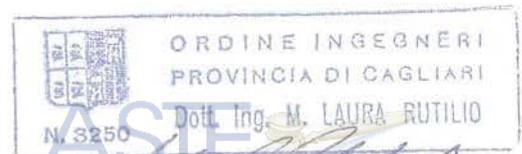
Avvocato:

La presente perizia è composta da: **Parte A RELAZIONE** e **Parte B ALLEGATI**

PARTE A

RELAZIONE

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



**INDICE**

<b>1. PREMESSA</b>	<b>3</b>
<b>2. STATO DI CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA RILEVATO</b>	
<b>NELL'ESPLETAMENTO DELL'INCARICO PRINCIPALE</b>	<b>3</b>
<b>3. PROCEDURA ADOTTATA AI FINI DELLA QUANTIFICAZIONE DEI COSTI PER ELIMINARE GLI ABUSI DI CUI AL PUNTO A.3</b>	<b>5</b>
<b>4. NORMATIVE SUI DISTACCHI</b>	<b>6</b>
<b>5. VALUTAZIONE DEGLI ABUSI E STIMA DELL'IMMOBILE</b>	<b>18</b>
<b>6. CONCLUSIONI - RISPOSTE AI QUESITI</b>	<b>22</b>



## 1. **PREMESSA**

La sottoscritta Ing. Maria Laura Rutilio, nata a Cagliari il 12.02.1966, libero professionista con studio in Cagliari – Via Boito n.13, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n. 3250 e all'Albo dei Periti presso il Tribunale di Cagliari, inizialmente incaricata dall' Ill.mo Signor Giudice Dott. Enzo Luchi, Consulente Tecnico d'Ufficio per l'Esecuzione Immobiliare n.18/09 il giorno 10 maggio 2013, prestato il giuramento di rito ha accettato l'incarico principale. La perizia fu trasmessa il 06.05.2015.

Successivamente fu nominata dal Tribunale, in sostituzione del Dott. Enzo Luchi, l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Silvia Cocco, che nella seduta del 05.12.2019 invitò la sottoscritta, in qualità di CTU, a depositare relazione integrativa che indicasse il valore di stima dell'immobile, tenendo conto dei costi di eventuali demolizioni e ricostruzioni, dovute a difformità non sanabili, non quantificati nella perizia precedentemente trasmessa.

La Dott.ssa Cocco è stata attualmente sostituita, in via temporanea, dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Lorena Traverso.

## 2. **STATO DI CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA RILEVATO NELL'ESPLETAMENTO DELL'INCARICO PRINCIPALE**

L'incarico principale conteneva fra gli altri quesiti il seguente:

**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 art. 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.**

Sono state riscontrate dalla sottoscritta irregolarità di tre tipi:

**A.1) Aumento di volumetria**

**Può essere sanato in accertamento di conformità** ai sensi dell'art.16 della L.R. 23/85 che stabilisce al comma 1 che *"Le opere realizzate in assenza di concessione, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione possono ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda"* in quanto è disponibile volumetria *residua*.

Gli oneri da versare sono quelli indicati nel comma 4 della stessa legge: *"Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia."* Gli oneri per tale abuso sono stati quantificati nella precedente perizia.

**A.2) Cambio di destinazione d'uso dei locali Seminterrato e Sottotetto**

**Può essere sanato** in quanto trattasi di abuso di Tipologia 2 così come riportato nella tabella C allegata alla L.36/2003 *"Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche*

e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente provvedimento". Dalla Tabella C si evince che la misura dell'oblazione per immobili residenziali è pari a € 80,00/m<sup>2</sup>. Gli oneri per tale abuso sono stati quantificati nella precedente perizia.

**A.3) Distacco non regolamentare da confini.**

Tale abuso non può essere sanato in quanto deve rispettare i dettami del c.c. che fissa in 3 m la distanza minima dai confini del lotto, fermo restando strumenti urbanistici comunali più restrittivi. L'edificio in esame ha distacchi inferiori ai 4 m, limite in vigore alla data di rilascio della concessione. Gli oneri per tale abuso saranno quantificati nella presente perizia.

**3. PROCEDURA ADOTTATA AI FINI DELLA QUANTIFICAZIONE DEI COSTI PER ELIMINARE GLI ABUSI DI CUI AL PUNTO A.3**

La procedura adottata per la quantificazione dei costi di demolizione delle parti che non rispettano i distacchi previsti dalla Normativa e la ricostruzione dell'edificio a distanze regolamentari, ha tenuto conto delle caratteristiche strutturali dell'edificio. Pertanto, al fine di non arrecare pregiudizio alle parti eseguite in conformità, è prevista la demolizione delle sole murature perimetrali senza interventi sulle strutture esistenti. Nei solai esterni non demoliti è ipotizzata la trasformazione in terrazze e/o balconi coperti.

La determinazione del valore dell'immobile, effettuata nella precedente perizia, decurtando i costi per accertamento di conformità degli abusi sanabili, ammontava a € 318.000,00.

Gli abusi non sanabili, oggetto di attuale quantificazione, andranno decurtati dalla somma predetta.

#### 4. NORMATIVE SUI DISTACCHI

Per definire in maniera precisa le opere difformi si procede a un'analisi normativa a partire dalla legislazione Nazionale in materia Edilizia, per poi considerare le leggi Regionali e i regolamenti Comunali in materia di distanze e conformità edilizia.

##### 4.1 **CODICE CIVILE - Art. 873. Distanze nelle costruzioni.**

Le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri. Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore.

##### 4.2 **D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001)**

-----  
**Art. 31 (L) - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali**

1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile. [...]

##### **Art. 32 (L) - Determinazione delle variazioni essenziali**

1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato,



tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
- b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

**Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire**

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica

una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Art. 34-bis. - Tolleranze costruttive (articolo introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020)**

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.



**Art. 36 (L) - Accertamento di conformità**

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.



2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.



3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.



**4.3 LEGGE REGIONALE 11 OTTOBRE 1985, N. 23 - Norme regionali di controllo dell'attività urbanistico edilizia (Pubblicata sul BURAS n. 42 del 15 ottobre 1985)**

**Art. 4. - Opere eseguite in totale difformità (dalla concessione) dal permesso di costruire**

1. Sono opere eseguite in totale difformità (dalla concessione) dal permesso di costruire quelle che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, plano-volumetriche o di utilizzazione da quello oggetto (della concessione stessa) del permesso di costruire stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

**Art. 5. - Variazioni essenziali (Articolo come sostituito dall'articolo 3 della legge regionale 3 luglio 2017, n. 1)**

1. Per variazioni essenziali rispetto al progetto approvato si intendono quelle che, realizzate senza rispettare le disposizioni di cui all'articolo 7-ter<sup>1</sup>, hanno determinato almeno una delle seguenti condizioni:

<sup>1</sup> Art. 7-ter. Varianti in corso d'opera 1. Sono varianti in corso d'opera le modifiche realizzate nel periodo di vigenza del titolo abilitativo. 2. Sono varianti in corso d'opera sostanziali le modifiche che: a) alterano la sagoma dell'edificio; b) modificano la categoria di intervento edilizio con riconducibilità dello stesso a quelli assoggettati a rilascio del permesso di costruire; c) configurano una variazione essenziale ai sensi dell'articolo 5; d) prevedono interventi in difformità dalle eventuali prescrizioni contenute nel progetto approvato. 3. Le varianti di cui al comma 2, lettera b), sono soggette a rilascio del permesso di costruire; le varianti di cui al comma 2, lettere a), c) e d) seguono il regime abilitativo dell'intervento originario. 4. Le varianti di cui al comma 2 sono assoggettate alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento del rilascio del titolo abilitativo previsto per l'esecuzione dell'intervento di variante. 5. Sono varianti in corso d'opera non sostanziali le modifiche non riconducibili alle categorie previste dal comma 2. 6. Le varianti di cui al comma 5 sono soggette a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) da presentare prima della dichiarazione dell'ultimazione dei lavori, sono assoggettate alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento dell'ottenimento del titolo edilizio dell'intervento principale e i relativi atti costituiscono parte integrante della documentazione a corredo dell'atto autorizzativo dell'intervento principale. 7. Qualora la variante di cui al comma 5 non sia stata comunicata nel periodo di vigenza del titolo abilitativo, non si applicano le disposizioni in materia di parziale difformità, e la comunicazione dell'effettiva consistenza delle opere realizzate è effettuata previo versamento della sanzione per la comunicazione tardiva fissata in euro 500. Qualora le opere siano eseguite su

a) mutamento della destinazione d'uso incompatibile con la destinazione di zona o che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto dell'Assessore degli enti locali, finanze e urbanistica 20 giugno 1983, n. 2266/U (Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna) salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso;

b) aumento superiore al 10 per cento della cubatura;

c) riduzione in misura superiore al 10 per cento di uno dei seguenti parametri:

1) distanza da altri fabbricati;

2) distanza dai confini di proprietà;

3) distanza dalle strade;

d) indipendentemente dalle previsioni di cui alle lettere a), b) e c), modifica della localizzazione dell'edificio all'interno del lotto urbanistico di pertinenza determinata a seguito di rotazione su qualunque asse o traslazione, quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio autorizzato e di quello realizzato è inferiore al 50 per cento.

2. Non si ritengono, comunque, variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna dei singoli immobili.

immobili comunque vincolati da norme statali e regionali, è fatta salva l'applicazione delle misure sanzionatorie previste dalle vigenti disposizioni in materia. 8. Le varianti di cui al presente articolo possono essere attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa vigente sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico e dalle altre normative di settore.

**Art. 7-bis. - Tolleranze edilizie (Articolo inserito dall'articolo 4 della legge regionale 23 aprile 2015, n. 8.)**

1. Sono considerate tolleranze edilizie, con conseguente inapplicabilità delle disposizioni in materia di parziale difformità, le violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

1-bis. La disposizione di cui al comma 1 si applica anche nei casi in cui le previsioni legislative o regolamentari, comprese le disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari, individuano misure minime.

1-ter. Per i fabbricati realizzati con licenza di costruzione antecedente all'entrata in vigore della presente legge, sono considerate tolleranze edilizie, con conseguente inapplicabilità delle disposizioni in materia di parziale difformità, le violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 5 per cento delle misure progettuali (Articolo inserito dall'articolo 19 della legge regionale 18 Gennaio 2021, n. 1.)

**Art. 16. - Accertamento di conformità**

1. Le opere realizzate in assenza di (concessione) permesso di costruire, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione possono ottenere (la concessione) il permesso di costruire o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.

#### 4.4 **REGOLAMENTO EDILIZIO PRG-CAGLIARI ADOTTATO DAL COMUNE DI MONSERRATO**

Il Regolamento Edilizio pubblicato nel sito del comune di Monserrato risale alla stesura del 1932 ma non riporta atti relativi alla successiva pianificazione fino al 1983, anno di adozione della Prima variante del Piano Regolatore Generale - Piano dei Servizi, approvata definitivamente con modifiche - Decreti Assessore RAS n. 182/U del 04/02/1983 e n. 767/U del 19/04/1983.

Poiché alla data di rilascio della concessione edilizia il Comune di Monserrato faceva parte del Comune di Cagliari, si è resa necessaria la ricerca della pianificazione storica nel sito del Comune di Cagliari del Piano Regolatore Generale, adottato dal Comune con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 22.06 – 27.07.1962, approvato prima dal Ministero dei Lavori Pubblici il 11.01.1965 e successivamente con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Sardegna n.7 il 29.03.1965.

Dal 20 aprile 1983 sono variate le Norme Tecniche di attuazione del Regolamento edilizio del PRG di Cagliari che riporta l'area in zona omogenea di completamento - sottozona B8. Lo strumento urbanistico attualmente vigente a Monserrato, come confermato per e-mail dal Responsabile del Settore Urbanistica, Edilizia Privata, Attività Produttive e SUAPE, è il vecchio PRG di Cagliari con alcune varianti che si sono susseguite negli anni.

Il parere favorevole al rilascio della concessione edilizia del 18/02/1982 Prot. N°1023 del Comune di Cagliari, relativo all'immobile oggetto di valutazione, ricadente nel Piano Particolareggiato "Cortis", si riferisce alla pianificazione attuativa della zona G di **espansione**, sottozona G3 del PRG, nella

summenzionata variante adottata nel 1962, della quale si riporta di seguito uno stralcio delle Norme tecniche di attuazione per la zona G/G3.

**Art.29 Pag.33 - INDICI DI SFRUTTAMENTO EDILIZIO**

Nelle zone in esame gli edifici dovranno avere volumi tali che gli indici relativi di cubatura, riferiti allo specifico lotto loro destinato, secondo l'art.27, non siano superiori a [.....] 3,5 mc/mq per le sottozone G3.

**Art. 30 Pag.33 - TIPI EDILIZI**

I tipi edilizi attraverso l'adozione dei quali si possono ottenere gli sfruttamenti edificatori riportati nell'Articolo precedente e che quindi si consentono nelle diverse sottozone sono: [.....]

3) Per le sottozone G3 i tipi edilizi A3 e C

**Art.31 pag.34 - NORME TECNICHE PER I TIPI EDILIZI A1, A2, A3, A4**

Per i tipi edilizi A1, A2, A3, A4 si prescrivono le seguenti norme:

1) l'area coperta non deve superare i valori di un terzo dell'area del lotto per i tipi edilizi A1, A2, A3 e di un quinto per il tipo edilizio A4.

[.....]

4) gli edifici possono essere costruiti a filo strada, se la larghezza della strada lo consente, altrimenti devono distare dall'asse stradale non meno di [.....] m 5,25 per il tipo edilizio A3, [.....]. Inoltre i distacchi dai confini con i lotti adiacenti non devono essere inferiori a: [.....] m 5,25 per il tipo edilizio A3 [.....] Tali distacchi devono essere osservati anche lateralmente se non si costruisce in aderenza. Qualora però uno dei fronti degli edifici prospicienti sia inferiore o uguale a m 13,00 il distacco per detti fronti prospicienti può essere concesso di valore pari a un terzo dell'altezza massima. La distanza fra le costruzioni prospicienti non deve essere inferiore a

[.....] m 10,50 per il tipo edilizio A3, [.....]. Qualora però uno dei fronti dei due prospetti fra i quali si considera la distanza sia inferiore o uguale a m 13,00, questa distanza può essere concessa di valore pari ai due terzi dell'altezza massima consentita.

**Art.36 pag.36 - TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE**

In sede di Piano Particolareggiato l'Amministrazione Comunale potrà predisporre l'adozione di tipi edilizi diversi da quelli prescritti agli Articoli 30, 31, 32, 33, 34, purché siano rispettate le seguenti norme:

- 1) la soluzione Urbanistica proposta rivesta un carattere unitario ed organico;
- 2) i nuovi tipi edilizi proposti offrano adeguata garanzia per l'igiene e mantengano distacchi minimi tra fronti prospicienti pari all'altezza;
- 3) Non venga superato l'indice di sfruttamento di quartiere e di lotto, e siano rispettate le altre norme del Piano Regolatore Generale.

In ottemperanza di tale normativa, in sede di pianificazione attuativa, si può rilevare dai pareri tecnici e dall'istruttoria dei progetti in sede di concessione edilizia che le distanze dai confini per i lotti del P.P "Cortis" sono stati fissati in m.4,00 e l'indice di edificabilità fondiaria che rispetta le prescrizioni di zona G/G3 viene fissato in 3,5 mc/mq.

L'edificio risulta censito in catasto dal 27-12-1982.



**4.5** **NORMATIVA VIGENTE AL MOMENTO DELLA VALUTAZIONE DELLE**  
**DIFFORMITA'** - *Norme di attuazione Regolamento edilizio PRG-*  
*Cagliari (in vigore dal 20 aprile 1983 e ss.mm.ii.)*

-----  
**Art.11 pag.23 - COMPUTO DELLE DISTANZE**

Le prescrizioni di distanze di cui alle presenti norme si applicano sia per i distacchi fra edifici che fra corpi di uno stesso edificio. Quando il computo delle distanze si riferisce a zone confinanti con di versa destinazione, ciascun fabbricato dovrà arretrarsi dal confine di quanto prescritto per la zona e di conseguenza la distanza fra fabbricati sarà uguale alla somma dei distacchi rispettivamente prescritti per ciascuna zona. Le prescrizioni di cui alle presenti norme non si applicano alle nuove costruzioni nei confronti di fabbricati preesistenti realizzati secondo differente normativa, non più attuale.

**Art. 12 pag. 24 - COMPUTO DELLE SPORGENZE**

La proiezione orizzontale e la sporgenza sino al ml. 2, 00 dei balconi e di altre costruzioni aperte, dal filo di facciata, prospicienti su cortili o aree di rispetto di fabbricati, non sono detratte nel computo rispettivamente dell'area libera e delle distanze relative ai cortili o delle aree di rispetto; sono invece detratte per le chiostrine nel computo, rispettivamente, dell'area libera e delle distanze. La proiezione orizzontale e la sporgenza, di qualunque entità, di sporti chiusi (bow-windows) è detratta nel computo rispettivamente, dell'area libera e delle distanze relative ai cortili, alle aree di rispetto ed alle chiostrine.



**Art. 27 pag.41 - ZONE OMOGENEE COMPLETAMENTO SOTTOZONA B8**

Per le nuove costruzioni, ampliamenti e ricostruzioni devono osservarsi

le seguenti prescrizioni:

- 1) la densità fondiaria massima non potrà superare i 3 mc/mq;
- 2) le costruzioni devono sorgere a filo stradale, con continuità del fronte. L'altezza degli edifici dovrà essere contenuta nel rapporto 1,5 rispetto alla larghezza stradale e nel massimo di ml. 10,50. Lo spessore del corpo di fabbrica non dovrà superare i ml. 13,00, salvo le sporgenze per eventuali corpi scala ed impianti tecnologici;
- 3) Può essere consentito un arretramento degli edifici dal filo stradale per una profondità minima di ml. 5,00 e per un fronte minimo di ml.16,00. In tal caso la soluzione di arretramento dovrà risultare regolata attraverso convenzione stipulata fra i proprietari dei lotti interessati e quelli contigui sul fronte stradale. In nessun caso l'arretramento potrà comportare beneficio di altezze;
- 4) possono essere consentite soluzioni di continuità sul fronte a strada, con distacco minimo fra fabbricati di ml. 10,00, risultante da convenzione stipulata fra confinanti ovvero ottenuto a totale carico della proprietà proponente;
- 5) i fabbricati dovranno risultare distaccati dal confine posteriore almeno ml. 5,00;
- 6) gli eventuali distacchi dai confini laterali dovranno risultare di almeno ml. 5, 00 per pareti non finestrate, di ml. 10,00 per pareti finestrate a meno di convenzione tra i proprietari interessati che garantisca in ogni caso detto distacco di ml. 10,00.

7) sono vietate le costruzioni accessorie nei cortili a qualunque uso destinate, anche se interrato;

8) per quanto riguarda gli ampliamenti di costruzione esistenti, approvate con distacchi inferiori a quelli delle presenti norme, essi potranno essere consentiti nei limiti delle densità edificatorie previste, con il mantenimento di dette distanze, che non dovranno essere inferiori in ogni caso a m 3,50.

#### 5. VALUTAZIONE DEGLI ABUSI E STIMA DELL'IMMOBILE

Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione reperita presso gli enti competenti, si evince che la costruzione non è conforme alle autorizzazioni e concessioni amministrative rilasciate, in quanto sono presenti variazioni sostanziali rispetto alla concessione edilizia e all'ultima perizia approvata.

La sottoscritta precisa che le valutazioni relative agli abusi non sanabili sono state effettuate esclusivamente tenendo conto della normativa vigente nazionale e regionale sia al momento dell'abuso, sia al momento della valutazione, non essendo riuscita ad avere un contraddittorio con gli Uffici Tecnici Comunali che avrebbero potuto fornire indicazioni differenti.

Si precisa che la valutazione delle difformità non sanabili, relative alle distanze dai confini, viene effettuata secondo la procedura vigente al momento della redazione della presente perizia, al solo fine di quantificare le spese necessarie alla rimessa in pristino. A momento della redazione di un eventuale progetto da parte di tecnico incaricato dall'acquirente, e a seguito delle azioni concrete di rimozione degli abusi, tale procedura dovrà essere riferita alla normativa vigente in quel momento.

In seguito ad una attenta analisi della normativa riguardante le distanze dai confini relativamente al lotto in esame, si evince che le regole generali da adottare sono:

- in sede di rilascio di titoli autorizzativi la distanza minima dai confini era di 4,00 m, mentre nel PRG attualmente vigente, tale distanza è stata portata a 5,00 m. Secondo la procedura prevista nell'art.16 della Legge Regionale 11 Ottobre 1985, N.23 e ss.mm.ii. (detta doppia conformità) si segue l'applicazione del limite più restrittivo, cioè 5,00 m dal confine, considerando il filo esterno del fabbricato.
- I limiti delle distanze devono essere rispettati anche per i piani interrati.
- Le sporgenze sino al 2,00 m dei balconi e di altre costruzioni aperte, dal filo di facciata, prospicienti su cortili o aree di rispetto di fabbricati, non sono considerate nel computo delle distanze dai confini.

Per la rimessa in pristino dell'edificio in esame si ipotizzano le seguenti linee di indirizzo:

- La parte di edificio costruita conforme al progetto approvato non deve essere demolita.
- Le parti dell'edificio costruite a distanza inferiore a quella regolamentata devono essere demolite senza arrecare pregiudizio alle parti eseguite in conformità. È pertanto prevista la demolizione delle pareti perimetrali senza intaccare le strutture esistenti quali solai, travi e pilastri.
- I solai esterni non demoliti possono portare alla realizzazione di terrazze e/o balconi coperti che abbiano una profondità massima di

2,00 m, da misurare perpendicolarmente al nuovo filo esterno del fabbricato, come previsto da regolamento edilizio.

- Le nuove pareti perimetrali saranno ricostruite alla distanza di 5,00m dai confini del lotto, sia per i lati che sia affacciano sulle strade, sia per quelli che si affacciano su lotti privati adiacenti.

- L'accesso alla superficie del piano interrato, per le parti che non rispettano i distacchi dai confini, sarà interdetto mediante la realizzazione di setto, senza aperture, che rispetti le distanze di almeno 5,00 m per tutta la sua lunghezza. I volumi delimitati dalla nuova parete e da quella esistente potranno essere riempiti con materiale drenante.

La quantificazione dei costi di demolizione e ricostruzione relativa alle opere sopra descritte, complete di ripristino degli accessi, degli infissi, dei pavimenti e delle finiture, necessari per rendere l'abitazione fruibile, deriva da un computo metrico estimativo di massima sviluppato per quanto possibile con prezzi estrapolati dal Prezzario Regionale delle Opere Pubbliche. Ovviamente il conteggio non entra nel merito delle esigenze derivanti da una ristrutturazione edilizia dell'immobile o di scelte di tipo architettonico, ma tiene conto esclusivamente dell'ipotesi di realizzazione di un edificio conforme allo stato legittimo, adottando la scelta più economica.

Gli oneri di rimessa in pristino quantificati ammontano a € 55.000,00 come da **Allegato A** - computo metrico delle opere.

Le parti da demolire e ricostruire sono riportate graficamente negli elaborati relativi alle planimetrie dello stato attuale con indicazione degli interventi necessari per il ripristino dello stato legittimo e precisamente:

- **Allegato 1 PS** – Piano Seminterrato;
- **Allegato 2 PT** – Piano Terra;
- **Allegato 3 PP** – Piano Primo;
- **Allegato 4 PM** – Piano Mansarda;



Come detto in precedenza, l'immobile allo stato attuale non è conforme all'ultimo progetto autorizzato (concessione n.70/167 del 03/05/1984). Il valore del villino è stato stimato in € 318.000,00, a seguito di decurtazione delle somme per sanatoria degli abusi sanabili (come da perizia principale).

L'abuso relativo al **distacco dai confini** in diversi lati dell'edificio esistente **non può essere sanato**.

Si rende pertanto necessaria la demolizione di alcune parti della costruzione considerando, per la ricostruzione, la doppia conformità ai sensi dell'art. 36 (L), comma 1 del DPR 6 giugno 2001 n.380. A tal fine sono stati computati gli oneri di demolizione e ricostruzione delle parti non conformi, lasciando invariato il lato costruito in adiacenza e le parti che rispettavano la distanza uguale o superiore a 4m, limite imposto dal piano particolareggiato in vigore alla data di approvazione del progetto.

Il valore del villino stimato nella perizia principale, decurtando gli oneri di sanatoria per gli abusi sanabili, ammontava a € 318.000.

Da tale somma vanno decurtati € 55.000, somma relativa al costo delle opere necessarie per regolarizzare le difformità non sanabili relative alle distanze.

La stima dell'immobile diventa pertanto € 318.000 - € 55.000 = € 263.000



**6. CONCLUSIONI - RISPOSTE AI QUESITI**

Il valore di stima dell'immobile, decurtati i costi per le demolizioni e ricostruzioni per la rimessa in pristino dell'edificio, ammonta a € 263.000

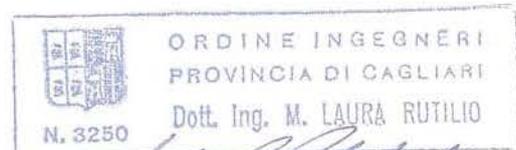
(Paragrafo 5. VALUTAZIONE DEGLI ABUSI).

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Giudice Delegato, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

Cagliari, 5 Marzo 2021

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Maria Laura Rutilio



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di consulenza tecnica relativa alle esecuzioni immobiliari n. 18/09

e n. 369/14

Consulente Tecnico d'Ufficio: **Dott. Ing. Maria Laura Rutilio**



**Creditore pignorante** per la n.18/09: [REDACTED]

Procuratore: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

Avvocato: [REDACTED]

**Creditori intervenuti:**



**Creditore pignorante** per la n.369/14: [REDACTED]

Avvocato: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

Avvocato:



La presente perizia è composta da: **Parte A RELAZIONE** e **Parte B ALLEGATI**

**PARTE B**

**ALLEGATI**



**ELENCO ALLEGATI**

**Allegato A** - computo metrico delle opere.

**Allegato B** - elaborati grafici

**Allegato 1 PS** – Piano Seminterrato;

**Allegato 2 PT** – Piano Terra;

**Allegato 3 PP** – Piano Primo;

**Allegato 4 PM** – Piano Mansarda;





## ALLEGATO A

### COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DI MASSIMA



ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

## COMPUTO METRICO

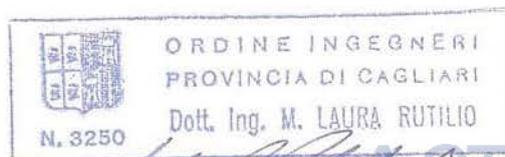
**OGGETTO:** Computo delle demolizioni delle opere costruite in difformità al titolo edilizio, e delle ricostruzioni per riportare l'opera allo stato di regolarità

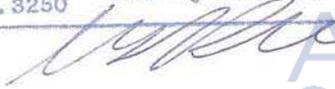
**COMMITTENTE:**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

Data, 04/03/2021

### IL TECNICO



  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peco		unitario	TOTALE
	<b>RIPORTO</b>							
	<b>LAVORI A CORPO</b>							
	<b>Rimozione (Cat 1) Infissi (SbCat 6)</b>							
1 / 1 PF.0012.001 4.0003	Rimozione di porta interna o esterna in legno, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, contro telaio, smuntatura 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), 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 e per una superficie fino a 3 m2 porta interna al piano primo					1,00		
	SOMMANO metri quadri					1,00	22,87	22,87
2 / 2 PF.0012.001 4.0001	Rimozione di infissi esterni in legno come finestre, sportelli a vetri, pensiane ecc., inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, contro telaio, smuntatura 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 Infissi esterni al piano terra	2,00		2,200	1,300	2,86		
	Infissi esterni al piano primo			1,400	1,300	3,64		
	Infissi mansarda			2,000	2,200	4,40		
				2,600	2,200	5,72		
				1,600	1,300	2,08		
				1,100	1,300	1,43		
				1,100	1,300	1,43		
	SOMMANO metri quadri					21,56	41,18	887,74
3 / 3 PF.0012.001 4.0002	Rimozione di avvolgibili in legno o pvc, compreso lo smontaggio del rullo e dell'avvolgitore e la smuntatura dei supporti. 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 Infissi esterni al piano terra	2,00		2,200	1,300	2,86		
	infissi esterni al piano primo	2,00		1,400	1,300	3,64		
				2,000	2,200	8,80		
				2,000	1,300	2,60		
				1,600	1,300	2,08		
				1,100	1,300	1,43		
				1,100	1,300	1,43		
	SOMMANO metri quadri					22,84	28,18	643,83
	<b>Impianti (SbCat 9)</b>							
4 / 4 PF.0012.001 6.0001	Rimozione di apparecchi igienico sanitari sia ordinari che per parzialmente abili comprese opere murarie di demolizione eseguite a mano e con la massima accuratezza, rimozione dei relativi accessori e staffe di ancoraggio nonché i trasporti orizzontali, il carico su automezzo o il deposito provvisorio dei materiali (ritenuti recuperabili dalla DL 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 ad impianto autorizzato; valutata per ogni singolo pezzo e per i seguenti tipi: vaso con cassetta, bidet, lavello, lavabo anche se a colonna, orinatoio, vuotatoio. piano primo					3,00		
						3,00		

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/pezzo		unitario	TOTALE
	<b>RIPORTO</b>					3,00		1'554,34
	<b>SOMMANO</b> cadauno					3,00	39,60	118,80
5 / 5 PF.0012.001 6.0002	Rimozione di apparecchi igienico sanitari sia ordinari che per parzialmente abili comprese opere murarie di demolizione eseguite a mano e con la massima accuratezza, la rimozione dei relativi accessori e staffe di ancoraggio nonché i trasporti orizzontali, il carico su automezzo o il deposito provvisorio dei materiali (ritenuti recuperabili dalla DL 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 ad impianto autorizzato; valutata per ogni singolo pezzo e per i seguenti tipi: vasca da bagno, piatto doccia. Piano primo					1,00		
	<b>SOMMANO</b> cadauno					1,00	54,00	54,00
6 / 6 PF.0012.001 6.0003	Rimozione di rubinetterie, saracinesche, apparecchi di intercettazione vari, compresa la rimozione dei relativi accessori, di scatole a sifone, pilette, sifoni e staffe di ancoraggio nonché i trasporti orizzontali, il carico su automezzo o il deposito provvisorio dei materiali (ritenuti recuperabili dalla DL 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 ad impianto autorizzato; valutata per ogni singolo pezzo Varie piano terra e primo					10,00		
	<b>SOMMANO</b> cadauno					10,00	8,38	83,80
7 / 7 PF.0012.001 6.0005	Rimozione di tubazioni in vista di impianti tecnologici di qualsiasi genere (idriche, canalizzazioni elettriche di tipo civile), compresi i trasporti orizzontali, il carico su automezzo o il deposito provvisorio dei materiali (ritenuti recuperabili dalla DL 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 ad impianto autorizzato; valutata al metro lineare per tubazioni dei seguenti diametri: fino a 10 cm A corpo piano terra, primo e secondo					10,00		
	<b>SOMMANO</b> metri					10,00	9,27	92,27
8 / 8 PF.0012.001 7.0001	Rimozione di impianto elettrico comprendente i punti luce e le prese con relativi frutti e scatole di derivazione, comprese tutte le precauzioni per evitare danni a persone o cose ed ogni altro magistero per consegnare l'opera finita a regola d'arte, compresi inoltre i trasporti orizzontali, il carico su automezzo o il deposito provvisorio dei materiali (ritenuti recuperabili dalla DL 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 ad impianto autorizzato. Valutata per ogni singolo pezzo Piano terra Piano primo Piano mansarda					10,00 8,00 2,00		
	<b>SOMMANO</b> cadauno					20,00	9,68	193,60
9 / 9 PF.0012.001 7.0002	Rimozione di apparecchio illuminante in genere (a soffitto o a parete) con relativi accessori, comprese tutte le precauzioni per evitare danni a persone o cose ed ogni altro magistero per consegnare l'opera finita a regola d'arte, compresi inoltre i trasporti orizzontali, il carico su automezzo o il deposito provvisorio dei materiali (ritenuti recuperabili dalla DL 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 ad impianto autorizzato. Valutata per ogni singolo pezzo A corpo piano terra, primo e mansarda					5,00		
	<b>SOMMANO</b> cadauno					5,00	19,12	95,20

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peco		unitario	TOTALE
	<b>RIPORTO</b>							2'192,84
	<b>Pavimenti e rivestimenti (SbCat 5)</b>							
10/16 PF.0012.000 9.0011	Rimozione di pavimento in piastrelle di ceramica, compresa la malta di allettamento dello spessore fino a 5 cm, l'avvicinamento a luogo di deposito provvisorio; escluso il trasporto a deposito o a rifiuto nonché l'eventuale onere per il conferimento ad impianto autorizzato. Valutata per l'effettiva superficie rimossa. Rimozione pavimento piano terra Rimozione pavimento piano primo Rimozione pavimento piano mansarda					15,80 12,20 2,20		
	SOMMANO metri quadri					30,20	19,51	589,20
	<b>demolizioni (Cat 2) Murature (SbCat 1)</b>							
11/10 PF.0012.000 5.0001	Demolizione di muratura, 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 cerchia 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. Valutata per l'effettivo volume di struttura demolita. Piano terra murature esterne *(lung.=9,45+9,87+4,8) Piano primo murature esterne Piano mansarda murature esterne Piano seminterrato murature esterne	24,12 16,20 4,20 3,70	0,300 0,300 0,300 0,300	2,700 2,700 2,700 0,950	19,54 13,12 3,40 1,05			
	SOMMANO metri cubi					37,11	300,44	11'149,43
12/11 PF.0012.000 5.0007	Demolizione di muratura in mattoni forati, anche voltata, di spessore fino a 8 cm, 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 cerchia 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. Valutata per l'effettiva superficie di struttura demolita. Trazzezi piano primo	3,00		2,800	8,40			
	SOMMANO metri quadri				8,40		18,37	154,81
	<b>Pavimenti e rivestimenti (SbCat 5)</b>							
13/17 PF.0012.000 9.0021	Demolizione di massetto continuo in calcestruzzo non armato, eseguito a mano e/o con l'ausilio di attrezzi meccanici, a qualsiasi altezza e condizione. Compreso l'avvicinamento del materiale di risulta al luogo di deposito provvisorio, entro l'ambito di cantiere, in attesa del trasporto ad impianto autorizzato. Valutata per l'effettiva superficie rimossa e per i seguenti tipi: di altezza fino a 10 cm Rimozione pavimento piano terra Rimozione pavimento piano primo Rimozione pavimento piano mansarda					15,80 12,20 2,20		
	SOMMANO metri quadri					30,20	20,49	618,80
	<b>ricostruzioni (Cat 3) Murature (SbCat 1)</b>							
14/12	MURATURA IN BLOCCO LATERIZIO AD INCASTRO VERTICALE							

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	<b>RIPORTO</b>							14'704,48
PF.0013.000 3.0041	<p>con elevate caratteristiche meccaniche, termoisolanti e resistente al fuoco, retta o curva, data in opera con malta cementizia dosata a kg 400 di cemento tipo R 32.5 per m³ 1.00 di sabbia, compreso l'imboccatura dei giunti, la formazione di spalle, agninci, architravi, lesene e spigoli, lo sfrido e il tiro in alto spessore 30 cm con blocco portante 30x25x25</p> <p>Ricostruzione muratura esterna seminterrato</p> <p>Ricostruzione murature al piano terra *(lung.=6,60+6,5+3,4)</p> <p>Ricostruzione murature al piano primo *(lung.=1,35+11,5)</p> <p>Ricostruzione murature al piano mansarda</p> <p><b>A dedurre la superficie degli infissi rimontati al piano terra, primo e mansarda</b></p> <p style="text-align: right;">Sommano positivi metri quadri Sommano negativi metri quadri</p> <p style="text-align: center;"><b>SOMMANO metri quadri</b></p>							
			2,61		0,900	2,35		
			16,50		2,700	44,55		
			12,85		2,700	34,70		
			3,00		2,700	8,10		
			<b>23,49</b>			<b>-23,49</b>		
						89,70		
						<b>-23,49</b>		
						66,21	97,52	6'456,80
15 / 13 PF.0013.000 3.0062	<p>MURATURA IN MATTONI LATBRIZI FORATI, retta o curva, in opera con malta cementizia dosata a kg 400 di cemento tipo R 32.5 per m³ 1.00 di sabbia, compreso la formazione di stipiti, agninci, architravi, lesene e spigoli, lo sfrido e il tiro in alto spessore 8 cm</p> <p>Nuovi pampetti piano terra</p> <p>Nuovi pampetti piano primo</p> <p>Nuovi pampetti mansarda</p> <p style="text-align: right;">SOMMANO metri quadri</p>							
		15,20			1,000	15,20		
		16,22			1,000	16,22		
		4,00			1,000	4,00		
						35,42	34,67	1'228,01
16 / 14 PF.0013.000 3.0037	<p>MURATURA IN MUROBLOCCO PESANTE DI LATBRIZIO, retta o curva, data in opera con malta cementizia dosata a kg 400 di cemento tipo R 32.5 per m³ 1.00 di sabbia, compreso l'imboccatura dei giunti, la formazione di spalle, agninci, architravi, lesene e spigoli, lo sfrido e il tiro in alto spessore 30 cm con muroblocco pesante (gigante) 15x30x33</p> <p>Muratura portante di chiusura della parte seminterrata per ripristino delle distanze</p> <p style="text-align: right;">SOMMANO metri quadri</p>							
			11,70		2,200	25,74		
						25,74	85,39	2'197,84
17 / 15 PF.0001.000 7.0004- 1	<p>RIBPIEPIAMENTO IN CIOTTOLAME di idonea granulometria e di adeguata pezzatura, compreso: la fornitura e la cementa del materiale, lo spianamento e la sistemazione superficiale, il costipamento o rullatura; valutato per la cubatura effettiva in opera: sistemato a macchina e parzialmente a mano</p> <p>Riempimento della parte seminterrata non più accessibile con materiale drenante di diverse pezzature</p> <p style="text-align: right;">SOMMANO metri cubi</p>	45,00			2,080	93,60		
						93,60	48,36	4'526,50
	<b>Intonaci e fineggiature (SbCat 4)</b>							
18 / 18 PF.0013.000 4.0049	<p>INTONACO CIVILE LISCIO PER ESTERNI SU PARETI VERTICALI OD ORIZZONTALI, formato da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e frattazzo su predisposte guide, rifinito con sovrastante strato di malta passato al crivello fino, lisciate 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 idraulica (tipo plastocem), composta da kg 400 di calce idraulica e m³ 1.00 di sabbia, rifinito con sovrastante strato di colla della stessa malta</p> <p>Intonaco esterno murature al piano terra, primo e mansarda (vedi voce ricostruzione murature)</p> <p>Ripristino intonaco intradosso solai verande a corpo per i tre piani</p> <p>Intonaco nuovi pampetti *(par.ug.=2*35,42)</p> <p style="text-align: right;">SOMMANO metri quadri</p>							
						66,21		
						30,20		
		70,84				70,84		
						167,25	30,59	5'116,78
19 / 19 PF.0013.000 4.0029	<p>INTONACO CIVILE LISCIO PER INTERNI SU PARETI VERTICALI, formato da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e frattazzo su predisposte guide, rifinito con sovrastante strato di malta passato al crivello fino, lisciate con frattazzo metallico, spessore</p>							

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	<b>RIPORTO</b>							<b>34'229,91</b>
	<p>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 idraulica, composta da kg 400 di calce idraulica e m³ 1.00 di sabbia, rifinito con sovrastante strato di colla della stessa malta</p> <p>Intonaco interno murature al piano terra, primo e mansarda (vedi voce ricostruzione murature)</p> <p style="text-align: right;"><b>SOMMANO metri quadri</b></p>					66,21	27,29	1'806,87
20 / 20 PF.0013.000 5.0006	<p>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 lisce, previo preparazione del fondo con una mano di fissativo ancorante, compreso, l'onere del ponteggio, lo sfrido e il tiro in alto su superfici interne</p> <p>Vedi voce intonaco interno</p> <p style="text-align: right;"><b>SOMMANO metri quadri</b></p>					66,21	11,07	732,94
21 / 21 PF.0013.000 5.0007	<p>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 lisce, previo preparazione del fondo con una mano di fissativo ancorante, compreso lo sfrido e il tiro in alto su superfici esterne</p> <p>Vedi voce intonaco esterno</p> <p style="text-align: right;"><b>SOMMANO metri quadri</b></p>					167,25	13,73	2'296,34
22 / 22 D.06.20.110	<p style="text-align: center;"><b>Pavimenti e rivestimenti (SbCat5)</b></p> <p>FORNITURA E POSA IN OPERA DI MASSETTO COMUNE SPESORE 6 cm posa impianti e per sottofondo di pavimenti eseguito in malta cementizia dosata a 250 kg di cemento tipo R 3.25 per metro cubo di sabbia proveniente da impianto di riciclaggio e con granulometria idonea. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per la pulizia e preparazione del fondo, la tintura a livello, la frettazzatura fine della superficie idonea a ricevere la posa di pavimentazioni da incollarsi, il rispetto della marcatura CB per i prodotti da costruzione prevista dalla Direttiva 89/106/CBB recepita dal DPR 21.04.93, n. 246 e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.</p> <p>A corpo piano terra, piano primo e mansarda, sottofondo per pavimento esterno verande e balconi</p> <p style="text-align: right;"><b>SOMMANO m2</b></p>					30,20	12,20	368,44
23 / 23 PF.0013.001 3.0033	<p>PAVIMENTO CON PIASTRELLE DI GRESS PORCELLANATO posto in opera a giunti aderenti, per allineamenti ortogonali e diagonali, con idonei collanti su sottofondo in malta cementizia dello spessore di cm 3, questo ESCLUSO; compresi tagli, sfridi, approvvigionamento al piano, la stuccatura dei giunti con cemento bianco o colorato con ossidi e la pulizia finale con segatura, formato 20x20</p> <p>A corpo piano terra, piano primo e mansarda. Pavimento esterno verande e balconi</p> <p style="text-align: right;"><b>SOMMANO metri quadri</b></p>					30,20	48,98	1'479,20
24 / 24 PF.0013.001 3.0173	<p>ZOCCOLETTA BATTISCOPA IN PIASTRELLE DI GRESS, di altezza pari alla dimensione minima della piastrella, posato in opera con colla o malta, compresi tagli, sfridi e la pulizia finale dimensioni 7 1/2x15, spessore 8/9</p> <p>Battiscopa interni sulle murature ricostruite *(lung.=16,50+12,85+3)</p> <p style="text-align: right;"><b>SOMMANO metri</b></p>		32,35			32,35	8,68	280,80
								<b>41'194,40</b>

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.og.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	<b>RIPORTO</b>							41'194,50
25 / 25 INF.02	<p style="text-align: center;"><b>Infilati (SbCat 6)</b></p> <p>Solo rimontaggio di INFESSO DI FINESTRA A 2 ANTE BSISTENTE (fino a 2,20x1,40) Dato in opera, compreso il controtelesio in abete da murare con zanche in acciaio zincato, le opere murarie, la ferramenta di tipo corrente commerciale e la registrazione dell'infilato. Analisi effettuata con le voci da prezzario regionale 2019 come di seguito riportate: Codice dettaglioSottocapitolo/Articolo Unità di misura Quantità Prezzo unitario Importo SAR19_PR.0001.0011.0001Oneri vari - ONERI VARI, a stima caduno 0,500,010,01 Totale PR0,01 SAR19_RU.0001.0001.0001Opere (Media regionale) - OPERAIO SPECIAIZZATO (Media Regionale)ora1,1531,5433,27 SAR19_RU.0001.0001.0003Opere (Media regionale) - OPERAIO COMUNB (Media Regionale) ora 0,1326,413,30 SAR19_RU.0001.0001.0003Opere (Media regionale) - OPERAIO COMUNB (Media Regionale)ora1,1526,4130,37 SAR19_RU.0001.0001.0004Opere (Media regionale) - CAPO- SQUADRA (Media Regionale)ora0,5533,0818,19 Totale RU88,13 SAR19_SL.0005.0003.0001Malta cementizia - MALTA CEMENTIZIA, composta da cemento e sabbia, resa a pie' d'opera dotata a kg 400 di cemento R 32.5 per m³ 1.00 di sabbiametri cubi0,02183,323,85 SAR19_SL.0046.0001.0001Controtelesio - CONTROTELESIO IN LEGNO ABBETE GREZZO caduno1,00 49,24 49,24 Totale SL 53,09 Totale Parziale (A)141,23 Spese generali (B)15% di (A) 21,18 di cui per oneri sicurezza0,321,5% di (B) utile di impresa (C)10% di (A + B) 16,24 Totale (A + B + C)178,65 Rimontaggio finestre a due ante al piano terra 3,00 Rimontaggio finestre a due ante al piano primo 2,00</p> <p style="text-align: right;"><b>SOMMANO caduno</b></p>					5,00	178,65	893,28
26 / 26 INF.03	<p>Solo rimontaggio di INFESSO DI PORTA-FINESTRA A 2 ANTE BSISTENTE (fino a 2,20x2,40) Dato in opera, compreso il controtelesio in abete da murare con zanche in acciaio zincato, le opere murarie, la ferramenta di tipo corrente commerciale e la registrazione dell'infilato. Analisi effettuata con le voci da prezzario regionale 2019 come di seguito riportate: Codice dettaglioSottocapitolo/Articolo Unità di misuraQuantitàPrezzo unitario Importo SAR19_PR.0001.0011.0001Oneri vari - ONERI VARI, a stima caduno0,500,010,01 Totale PR0,01 SAR19_RU.0001.0001.0001Opere (Media regionale) - OPERAIO SPECIAIZZATO (Media Regionale)ora1,3031,5441,00 SAR19_RU.0001.0001.0003Opere (Media regionale) - OPERAIO COMUNB (Media Regionale) ora0,1326,413,30 SAR19_RU.0001.0001.0003Opere (Media regionale) - OPERAIO COMUNB (Media Regionale) ora1,3026,4134,33 SAR19_RU.0001.0001.0004Opere (Media regionale) - CAPO- SQUADRA (Media Regionale) ora0,7033,0823,16 Totale RU101,79 SAR19_SL.0005.0003.0001Malta cementizia - MALTA CEMENTIZIA, composta da cemento e sabbia, resa a pie' d'opera dotata a kg 400 di cemento R 32.5 per m³ 1.00 di sabbiametri cubi0,02183,323,85 SAR19_SL.0046.0001.0001Controtelesio - CONTROTELESIO IN LEGNO ABBETE GREZZO caduno1,00 74,24 74,24 Totale SL 78,09 Totale Parziale (A)179,89 Spese generali (B)15% di (A) 26,98 di cui per oneri sicurezza0,401,5% di (B) utile di impresa (C)10% di (A + B) 20,69 Totale (A + B + C)227,56 Rimontaggio Porte finestre al piano terra</p>					2,00		
	<b>Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</b>					2,00		42'087,75

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ng.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	<b>RIPORTO</b>					2,00		42'087,75
	<b>SOMMANO</b> ciascuno					2,00	227,56	455,12
27 / 27 PF.0013.000 6.0203	<p>PERSIANA AVVOLGIBILE IN PVC COLORATO, peso da 4.5 a 5 kg/mq, completa di guide a murare in lamiera zincata, rullo in acciaio con relativa puleggia, cinghia, cassetta e avvolgicinghia, data in opera compreso le opere murarie e i relativi accessori occorrenti per il normale funzionamento</p> <p>Nuove avvolgibili piano terra *(par.ng.=2,86+3,64+4,4+5,72)</p> <p>Nuove avvolgibili piano primo *(par.ng.=2,08+1,43+1,76)</p> <p>Nuove avvolgibili piano mansarda</p>	16,62 5,27				16,62 5,27 1,60		
	<b>SOMMANO</b> metri quadri					23,49	239,56	5'627,26
28 / 28 PF.0013.000 6.0204	<p>CASSONETTO COPRIRULLO PER AVVOLGIBILE IN LEGNO ABETE B TRUCCIOLARE, con frontale mobile, finitura con idropittura lavabile trasparente, dato in opera compreso il fissaggio alla muratura con zanche di ferro</p> <p>Cassonetti al piano terra</p>	2,00		2,200 1,400 2,600 2,000 0,800 1,600 1,100 0,800		2,20 2,80 2,60 2,00 0,80 1,60 1,10 0,80		
	<b>SOMMANO</b> metri					13,90	183,51	2'550,79
29 / 29 PF.0013.000 6.0192	<p>INFISSO DI PORTAFINESTRA 1 o 2 ANTE IN LEGNO PINO DI SVEZIA, telaio maestro della sezione di mm 56x54 circa, anta della sezione di mm 68x80 circa. Doppia guarnizione di tenuta una sul telaio ed una sull'anta, gocciolatoio ricavato anteriormente alla guarnizione stessa. Traversa inferiore del telaio delle portafinestre in legno e alluminio. Regoli fermavetri interni con predisposizione per alloggiare un vetrocamera sino allo spessore di mm 23. Coprifili in legno della stessa essenza della portafinestra 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 Anaba 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, antitarne 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 controltaio in abete da murare con zanche in acciaio zincato, le opere murarie, la ferramenta di tipo corrente commerciale e la registrazione dell'infisso.</p> <p>Nuova portafinestra Piano mansarda</p> <p>Nuova portafinestra Piano primo</p>		0,80 0,80		2,000 2,200	1,60 1,76		
	<b>SOMMANO</b> metri quadri					3,36	512,25	1'721,46
	<b>Implanti (SbCat 9)</b>							
30 / 30 PF.0009.000 4.0174	<p>FORNITURA E POSA IN OPERA DI PUNTO LUCE DEVIATO dato in opera completo di conduttori unipolari di rame flessibile tipo NO7V-K sez.1x1,5 mmq isolati in PVC, passanti e efilabili entro tubo isolante FK15 di PVC autoestingente e non propagatore di fiamma incassato nelle murature o a pavimento, completo di: scatole stagne di infilaggio e di derivazione con cop- erchio, in PVC isolante, autoestingente e non propagatore di fi- amma; scatole portafrutti da incasso in resina; interruttore unipo- lare 16A di tipo modulare e componibile completo di accessori di montaggio e placche a vite in resina o alluminio anodizzato col- or bronzo o argento, opere murarie su rustico; esclusa la quota parte della linea principale fino al quadro d'appartamento, di piano o di settore. - punto luce deviato (2 punti di comando per un utilizzatore)</p> <p>Punti luce devianti piano terra</p> <p>Punti luce devianti piano primo</p> <p>Punti luce devianti mansarda</p>					2,00 2,00 1,00		
						5,00		52'447,08





## ALLEGATO B

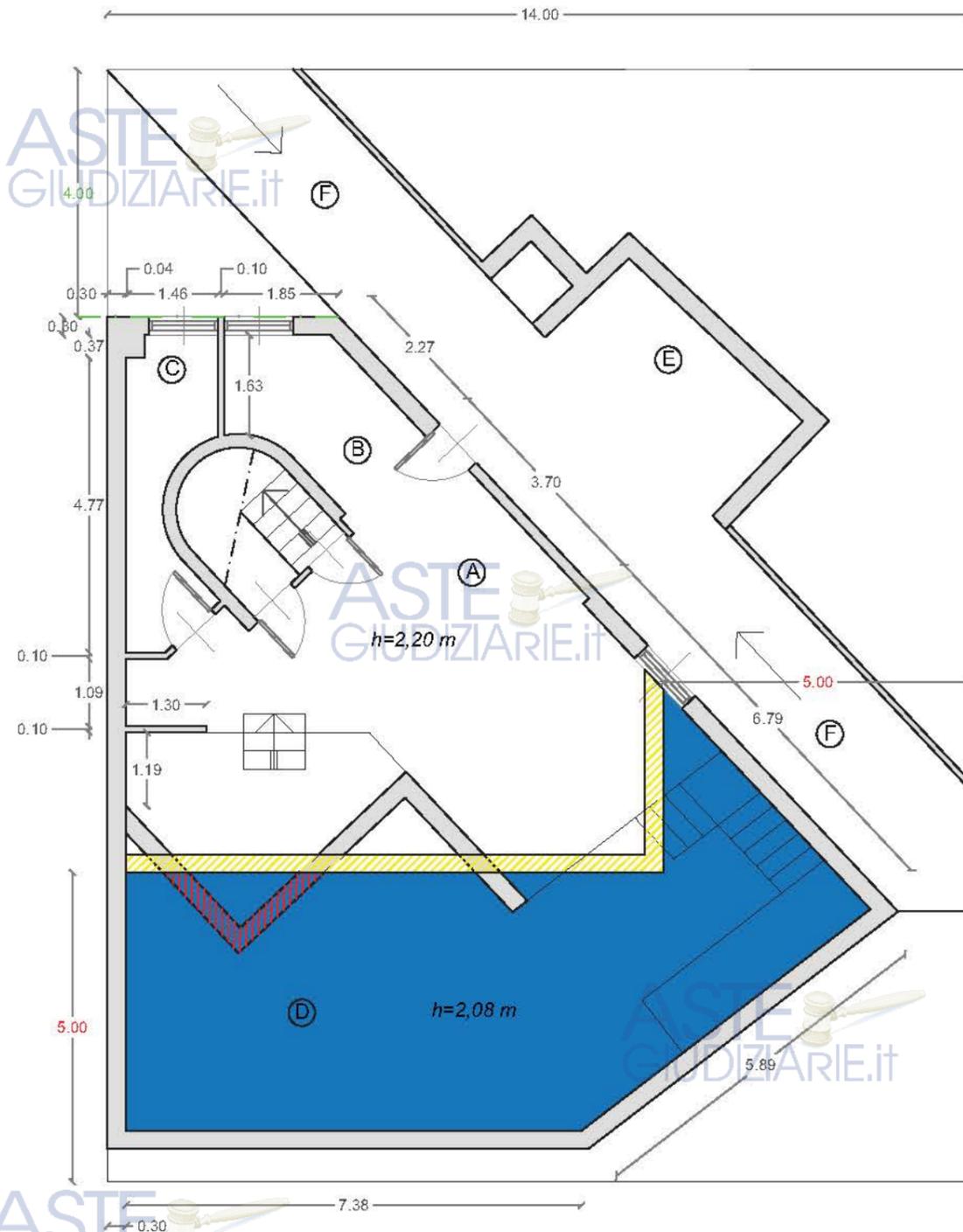
### ELABORATI GRAFICI



APPARTAMENTO IN MONSERRATO VIA AUGUSTO RIGHI,  
SEZ. C, FOGLIO 23 PARTICELLA 2844  
PIANO SEMINTERRATO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

VIA AUGUSTO

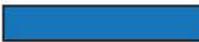


LEGENDA

AMBIENTI

- (A) INGRESSO - PRANZO
- (B) CUCINA
- (C) BAGNO
- (D) SALONE RUSTICO
- (E) BOX AUTO
- (F) RAMPE DI ACCESSO GARAGE

INTERVENTI

-  Demolizione delle pareti perimetrali costruite con distanza dai confini minore della minima indicata in sede di Concessione edilizia e di perizia di variante approvata (4,00 m)
-  Ricostruzione della muratura del seminterrato in arretramento di 5,00 m rispetto ai confini, conformemente agli strumenti urbanistici in vigore sia al momento della redazione della perizia sia con quelli vigenti al momento della realizzazione dell'opera. (doppia conformità art.16, L.R. n°23 del 1985 e ss.mm.ii.)
-  Riempimento della zona non più accessibile con materiale drenante.
-  Allineamento conforme allo stato di progetto.

ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA DI CAGLIARI  
Dott. Ing. M. LAURA RUTILIO  
N. 3250

Firmato Da: RUTILIO MARIA LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. CA 3 Serie: 02150974027788486666

C.T.U.  
Dott. Ing. M. Laura Rutilio  
Via Boito, 13 - 09129 Cagliari  
Tel. 070/7340771 - Fax 070/7340760

ESECUZIONI IMMOBILIARI N° 18 / 09 - 369 / 14  
APPARTAMENTO IN MONSERRATO  
VIA AUGUSTO RIGHI

DATA  
2021

ALLEGATO  
1 - PS

SCALA  
1:100

ELABORATO

PLANIMETRIE DELLO STATO ATTUALE  
CON INDICAZIONE DEGLI INTERVENTI NECESSARI  
PER IL RIPRISTINO DELLO STATO LEGITTIMO

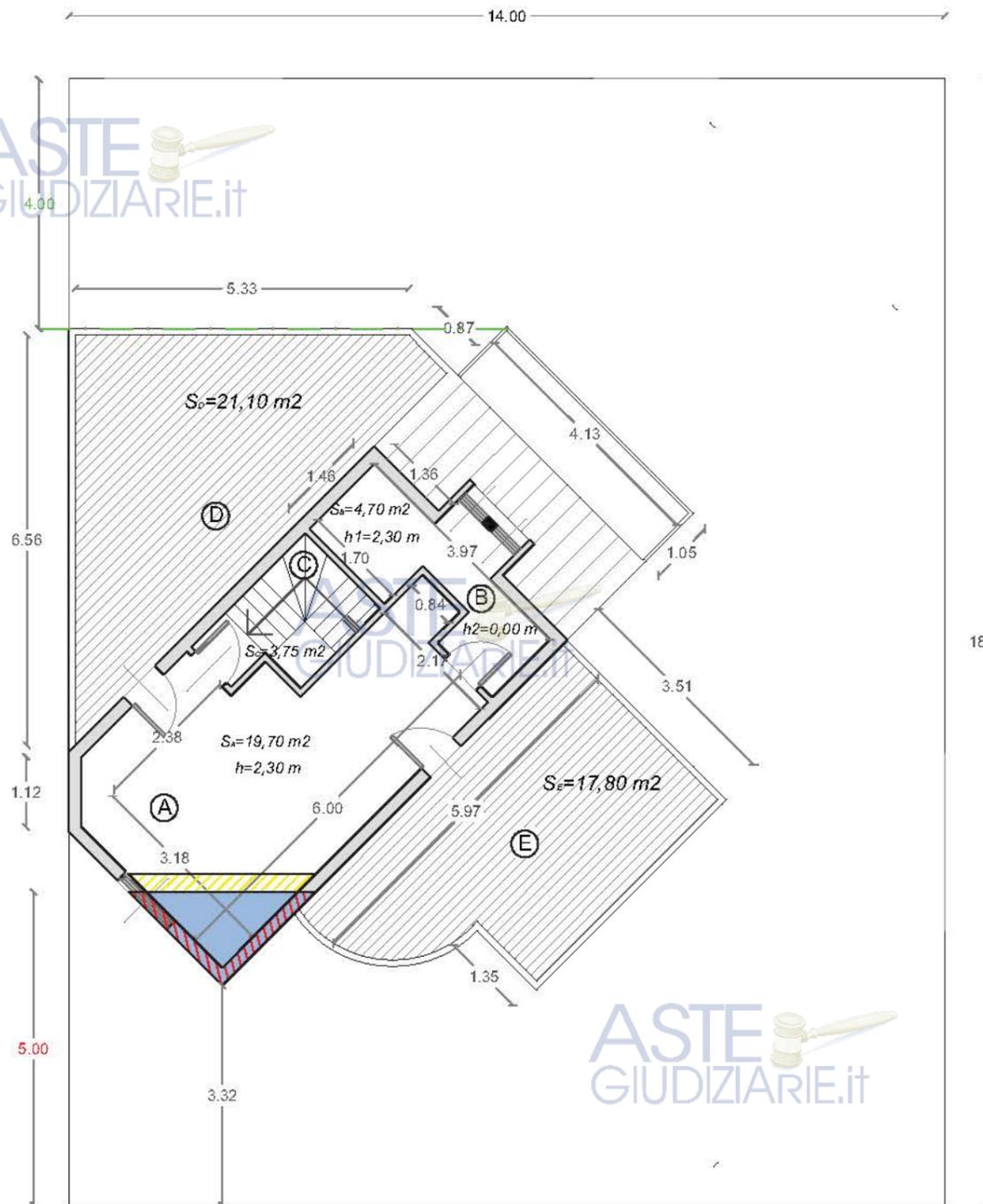




APPARTAMENTO IN MONSERRATO VIA AUGUSTO RIGHI,  
SEZ. C, FOGLIO 23 PARTICELLA 2844  
PIANO MANSARDA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

VIA AUGUSTO



LEGENDA

AMBIENTI

- (A) SALONE PRINCIPALE
- (B) BAGNO
- (C) SCALA
- (D) TERRAZZA LATO VIA AUGUSTO
- (E) TERRAZZA RETRO EDIFICIO

INTERVENTI

-  Demolizione delle pareti perimetrali costruite con distanza dai confini minore della minima indicata in sede di Concessione edilizia e di perizia di variante approvata (4,00 m).
-  Ricostruzione delle pareti perimetrali in arretramento di 5,00 m rispetto ai confini, conformemente agli strumenti urbanistici in vigore sia al momento della redazione della perizia sia con quelli vigenti al momento della realizzazione dell'opera. (doppia conformità art.16, L.R. n°23 del 1985 e ss.mm.ii.)
-  Realizzazione di verande o balconi coperti di profondità massima di 2,00 m, calcolata perpendicolarmente a nuovo filo esterno del fabbricato, conseguentemente all'arretramento delle sole pareti perimetrali al fine di non alterare la disposizione e la funzionalità delle strutture portanti.
-  Allineamento conforme allo stato di progetto.

ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA DI CAGLIARI  
Dott. Ing. M. LAURA RUTILIO  
N. 3250

C.T.U. Dott. Ing. M. Laura Rutilio Via Boito, 13 - 09129 Cagliari Tel. 070/7340771 - Fax 070/7340760	ESECUZIONI IMMOBILIARI N° 18 / 09 - 369 / 14 APPARTAMENTO IN MONSERRATO VIA AUGUSTO RIGHI	DATA 2021	ALLEGATO 4-PM	SCALA 1:100	ELABORATO PLANIMETRIE DELLO STATO ATTUALE CON INDICAZIONE DEGLI INTERVENTI NECESSARI PER IL RIPRISTINO DELLO STATO LEGITTIMO
		COMITENTE:	PIANO MANSARDA		

Firmato Da: RUTILIO MARIA LAURA Emesso Da: RUBARCS.PA.3 Sez. 02150974/02/2021 15/09/2021 15:09:40



ASTE  
GIUDIZIARIE.it