



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

(Prov. di Sassari)

PROCEDURA N. 158-2020 R.G.E.

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da

RIVIERA NPL S.R.L.

Contro

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IL C.T.U.

Ing. Gian Paolo SANNA
Via Dettori, 42
07029 Tempio Pausania (SS)

IL MAGISTRATO ISTRUTTORE

Dott.ssa Antonia Palombella



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Giudice Istruttore: Dott.ssa Antonia Palombella
Procedimento promosso da: RIVIERA NPL S.r.l.
Contro: *****

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**Premessa:**

Il sottoscritto Ing. Gian Paolo SANNA con studio in Tempio Pausania, via Dettori, 42 in data 04/09/2021 ha prestato giuramento in qualità di esperto e che la relazione di stima è stata depositata in data 06/05/2022;

Visto il reclamo ex art. 591 ter c.p.c. depositato, il Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 01.07.2025 comunicava al sottoscritto C.T.U. di provvedere a depositare relazione integrativa, prendendo posizione specifica in ordine alle osservazioni di cui al reclamo;

Antefatto:

Il sopralluogo all'immobile fu effettuato dal Sottoscritto e dal tecnico IVG in data 18.02.2022 in seguito al quale fu redatta perizia di stima.

In sede di sopralluogo NON fu rilevata né segnalata dall'esecutato, la porta di accesso al sottotetto. Né il sottoscritto né il tecnico dell'IVG hanno riferito in merito all'esistenza del sottotetto in quanto alla data del sopralluogo l'accesso risultava verosimilmente inesistente.

Nuovo accesso:

Il sottoscritto in data 17.07.2025 si è recato presso l'immobile oggetto di vendita e alla presenza del Tecnico IVG Geom. Saba e ***** ha provveduto a verificare tutti i rilievi segnalati nella relazione allegata al ricorso.

In questo frangente è stata individuata (in quanto oggi ben visibile), la porta di accesso al sottotetto e, raccolta opportuna documentazione fotografica, è stato effettuato un rilievo di massima del sottotetto.

Rilievi del Ricorso:**Punto A: Sottotetto.**

Effettivamente la presenza del sottotetto ha comportato una maggiore altezza in gronda di circa 60 cm rispetto al progetto approvato.

La superficie di copertura da risanare equivale a 100 mq circa.

Esaminata la situazione presso gli archivi comunali il sottoscritto ha raccolto informazioni riguardo ad una eventuale variante presentata ma niente è stato reperito.

In termini edilizi la scheda di progetto fissa un'altezza massima di 7.50 m e una volumetria residua di 91.56 mc.



DATI DEL PROGETTO

Superficie complessiva del lotto.....	mq. 475
Lotto.....	A/6 n.58
Riferimento strumento urbanistico C..(zone residenziali di espansione)	
Indice edificabile per abitazione.....	mc/mq. 1.50
Hmax.....	mt. 7.50
Volume edificabile.....	mq. 475x1,50=mc. 712.5
Volume piano interrato (loc. di sgombero).....	=mc. 212.52
Volume piano terra in progetto piano terra (zona giorno)....	=mc. 349.32
Volume piano primo in progetto (zona notte).....	=mc. 271.62
Volume in prog. fuori terra (P.T.+P1°)=(349.32+271.62)=	mc. 620.94
Volume residuo a disposizione (712.50-620.94).....	=mc. 91.56
Volume totale in progetto (interrato+fuori terra)=	mc. 833.46

Il tecnico

(geom Giuseppe Puggioni)

A seguito di tali dati il sottoscritto ha discusso la situazione in via informale sia con gli uffici comunali che con l'ufficio tutela paesaggio al fine di valutare una eventuale possibilità di sanatoria considerato che l'immobile è stato edificato prima del 2006.

Ad oggi, seppure i parametri edilizi sarebbero rispettati, riguardo agli aspetti paesaggistici non risulta certa la possibilità di sanatoria a causa dei diversi contrasti giurisprudenziali in materia.

Quindi si ritiene corretto procedere con una valutazione delle spese da sostenere per riportare la copertura alle condizioni di progetto, anche se, considerata la natura dell'abuso e le raccomandazioni della Corte Europea dei Diritti dell'Uomo è molto probabile che tali opere non si debbano necessariamente eseguire.

Infatti in tema di abusi edilizi, l'Unione Europea, attraverso la Corte Europea dei Diritti dell'Uomo, ha stabilito che l'ordine di demolizione di un immobile abusivo è una misura ripristinatoria, non una pena. La Corte Europea dei Diritti dell'Uomo ha anche precisato che tale misura deve essere proporzionata e non può ledere il diritto all'abitazione, in diversi casi, la Corte ha ritenuto illegittimo l'ordine di demolizione.

Tale valutazione porta ad una stima di € 46.311,07 (vedasi stima lavori allegata)

Punto B: Opere secondarie sanabili.

1. Riguardo al punto 1 la presenza del vano scala è sanabile.
2. Riguardo al punto 2 si potrebbe ripristinare il rapporto illuminante ampliando le superfici degli infissi segnalati (locale cucina, ufficio e le tre camere) ipotizzando una spesa massima di circa € 2.000,00 per infisso. Senza "degradare" il valore dei vani come riportato nella relazione allegata al ricorso.
3. Le partizioni interne nel sottotetto da demolire sono valutate nelle opere di cui al punto A.

4. Il Bagno al piano terra accessibile dallo studio, è utilizzabile dotando lo stesso di aspiratore, e procedendo a portare in sanatoria il vano finestra chiuso.

Punto C: Seminterrato.

1. Le opere citate al punto sono sanabili, il bagno al piano interrato assume la funzione di vuotatoio.
2. Quanto citato al punto 2 riguardo al seminterrato, lo stesso si ritiene sanabile procedendo a riportare il piano di calpestio alla quota -2.20 m con costi valutabili in € 18.321,22 (vedasi stima lavori allegata)

Punto D: Opere esterne.

La cucina in muratura realizzata nel cortine non comporta volumi edilizi e in ogni caso può essere inserita nella pratica di sanatoria insieme alle altre difformità.

Il ripostiglio segnalato in realtà è un piatto doccia con due pareti in mattoni forati e senza copertura, anch'esso sanabile.

Punto E: Oneri tecnici.

Si stima un importo massino di € 4.500,00.

Punto F: Verifica strutturale.

Tale verifica esula dai quesiti posti al CTU.

In fase di richiesta di agibilità si dovrà allegare opportuna certificazione di idoneità statica redatta da tecnico competente con un costo massimo (comprese eventuali prove di carico) di € 2'500,00 a carico del proprietario.

Conclusioni:

Alla luce di quanto sopra esposto, il valore dell'immobile riportato nella relazione del 2022 andrà a modificarsi secondo la seguente tabella riassuntiva:

Importo stimato nel 2022	503.000,00 €
a detrarre:	
Spese eliminazione sottotetto	41.311,07 €
Spese adeguamento Infissi	10.000,00 €
Spese adeguamento Scantinato	18.321,32 €
Spese Tecniche	4.500,00 €
Sommano Detrazioni	74.132,39 €
Nuovo Importo	428.867,61 €
Decremento percentuale	-14,74%

Tempio Pausania 09.08.2025

Il C.T.U.

Ing. Gian Paolo SANNA

ESECUZIONE IMMOBILIARE DEL TRIBUNALE DI TEMPIO P. (SS)
Procedura n. 158/2020 R.G.E.

Giudice Istruttore: Dott.ssa Antonia Palombella
Procedimento promosso da: RIVIERA NPL S.r.l.
Contro: BIGI RAFFAELE - OLBIA

VERBALE DI ACCESSO

Il giorno 17 del mese di Luglio dell'anno 2025 il sottoscritto Ing. Gian Paolo Sanna si è recato presso l'immobile oggetto della procedura e, alla presenza del tecnico IVG Sig. Giuseppe Saba e [REDACTED], ha proceduto a raccogliere documentazione fotografica e a rilevare diverse misure al fine di rispondere alle richieste del Giudice Istruttore pervenute in data 01.07.2025.

Del che si redige il presente verbale che viene sottoscritto dagli intervenuti.

Ing. Gian Paolo SANNA



Sig. Giuseppe Saba


[REDACTED]

Olbia li 17.07.2025





Porta di accesso al sottotetto



Scala di accesso al sottotetto





Scala di accesso al sottotetto



Sottotetto



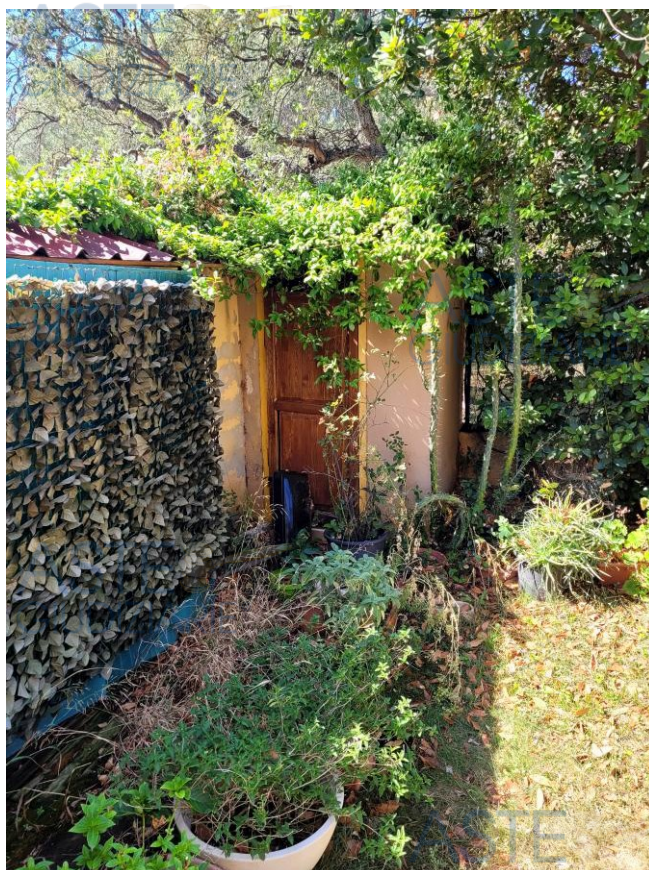
Sottotetto



Bagno del sottotetto



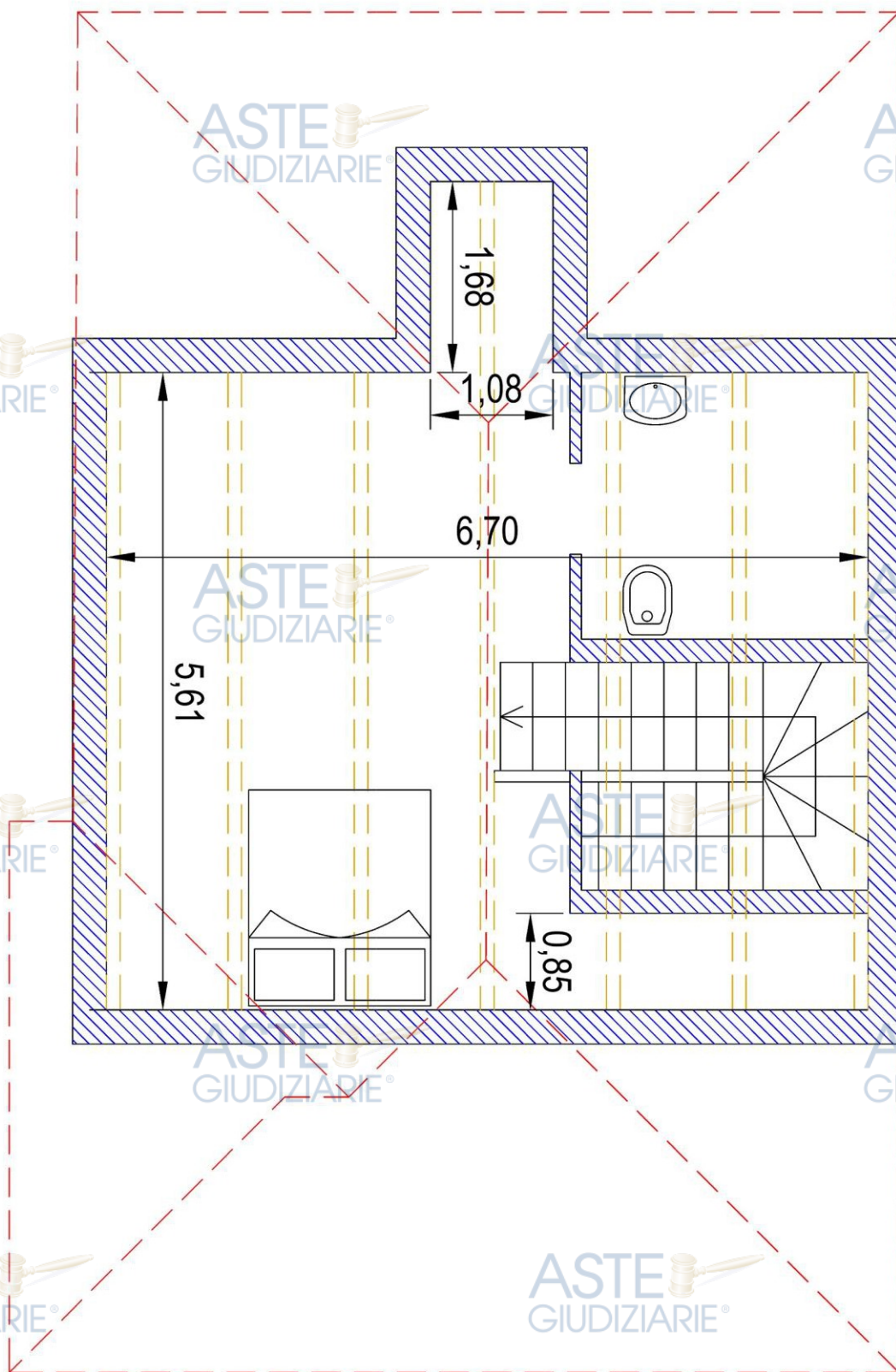
Cucina e box doccia sul cortile



Box doccia sul cortile



SCHEMA PLANIMETRICO SOTTOTETTO



Comune di Olbia
Provincia di Sassari

STIMA LAVORI

OGGETTO: Opere adeguamento civile abitazione in via Montale 43 - Olbia (SS)

COMMITTENTE: -

Data, 09/08/2025

IL TECNICO



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							
	LAVORI A MISURA							
	Sottotetto (SpCat 1)							
1 / 1 V.1	Demolizione parziale di strutture di fabbricati in legno, murature di pietrame, mattoni pieni, tufo e ferro, 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, compreso il ponteggio esterno, il calo in basso, 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. Perimetro muri h 60 cm Muri intermi sottotetto Muri intermi sottotetto Altri a stima		43,00 2,00 1,00	0,300 0,300 0,100	0,600 1,200 1,600	7,74 1,87 0,42 10,00		
	SOMMANO m³					20,03	283,67	5'681,91
2 / 2 V.12	Rimozione totale di manto di copertura a tetto comprendente lo smontaggio delle tegole marsigliesi su piccola orditura in legno, compresi altresì lo smontaggio di converse e canali di gronda, le opere provvisorie di protezione e di presidio, la cernita del materiale riutilizzabile, i trasporti orizzontali e l'accatastamento in cantiere dei materiali ritenuti recuperabili dalla DL e riservati all'amministrazione; compreso il ponteggio esterno, il calo in basso, escluso il trasporto a deposito o a rifiuto, nonché l'eventuale onere per il conferimento a discarica. Valutato per l'effettiva superficie rimossa.					100,00		
	SOMMANO m²					100,00	19,84	1'984,00
3 / 3 V.13	Smontaggio della grossa armatura in legno di tetti, compresa la ferramenta, la smuratura delle strutture stesse, la cernita degli elementi riutilizzabili, compreso il ponteggio esterno, il calo in basso, compresi i trasporti orizzontali, il carico su automezzo o l'avvicinamento dei materiali ritenuti recuperabili dalla D.L. e riservati all'amministrazione, al luogo di deposito provvisorio nell'ambito del cantiere ed escluso il trasporto ad impianto autorizzato, nonché gli eventuali oneri relativi. Valutato per il volume rimosso e per il seguente tipo: per strutture semplici quali arcarecci, travi, ecc. tavolato arcarecci	100,00 8,00	0,04 5,60	0,150	0,300	4,00 2,02 6,02		
	SOMMANO m³					6,02	129,23	777,96
4 / 4 V.16	Fornitura e posa in opera di pacchetto di copertura su solaio in legno comprendente: Coperture di tetto con tegole del tipo coppo del borgo dimensioni 450x420 mm, poste in opera con malta bastarda su falde a semplice spiovente o a padiglione; Pannello coibente tipo isolo dello spessore di mm. 80, EPS 150, $\lambda = 0,034$ W/mK a 10° C; Guaina traspirante dello spessore di mm. Membrana traspirante consigliata per solai in legno Permo Strong 2 bande ades. R3; Pannello in legno dello spessore di mm. 40, lana di legno mineralizzata, $\lambda = 0,067$ W/mK; Barriera al vapore di mm							
	A R I P O R T A R E							8'443,87

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							8'443,87
	Freno al vapore Wallint T3 2 bande adesive R2; compresa la griglia parapasseri h 50 mm Coppo del Borgo, il colmo ventilato, la stilatura laterale e frontale, la formazione dei calmi con coppi, i cordoli laterali, lo sfrido, i tagli alle estremità delle falde e per eventuali compluvi; compreso il ponteggio esterno, misurata per la superficie effettiva delle falde, senza detrazioni dei vuoti per canne fumarie, lucernari o parti sporgenti di superficie inferiore a mq.1.00. si valuta al 70% considerati i materiali recuperati dalla rimozione (tegole e arcarecci)	0,70			100,000	70,00		
	SOMMANO m ²					70,00	248,34	17'383,80
5 / 16 V.19	Smontaggio e rimontaggio di tutti gli elementi elettrici presenti sul tetto (antenna, pannelli, ecc..), compreso il ponteggio esterno, il calo in basso e il deposito in prossimità del cantiere.					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	3'000,00	3'000,00
6 / 17 V.20	Ripristino frontalini, intonaci interni ed esterni, pitturazioni interne ed esterne compreso il ponteggio esterno e tutto quanto necessario					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	10'000,00	10'000,00
7 / 18 V.4	CONFERIMENTO A DISCARICA AUTORIZZATA DI MATERIALE COD. CER. 17.01.07 - Miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diverse da quelle di cui alle voci 17 01 06. Conferimento dei rifiuti presso impianto autorizzato al recupero, con rilascio di Copia del Formulario di identificazione dei rifiuti, debitamente vidimato dall'impianto, attestanti l'avvenuto conferimento presso lo stesso, da presentare in copia conforme alla Direzione dei Lavori in sede di emissione dello Stato d'Avanzamento dei Lavori.					30,00		
	SOMMANO t					30,00	16,78	503,40
8 / 21 V.2	TRASPORTO CON AUTOCARRO DI MEDIA PORTATA, compreso il ritorno a vuoto	30,00			30,000	900,00		
	SOMMANO t/km					900,00	2,20	1'980,00
	Seminterrato (SpCat 2)							
9 / 5 V.10	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. Seminterrato					72,00		
	SOMMANO m ²					72,00	18,80	1'353,60
10 / 6 V.11	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							
	A R I P O R T A R E							42'664,67

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O					71,00		50'627,33
	SOMMANO m ²					71,00	52,79	3'748,09
17 / 13 V.18	ZOCCOLETTO BATTISCOPA IN MONOCOTTURA con sgucio superiore dimensioni 25-30-40x8, posato in opera con colla o malta, compresi tagli, sfridi e la pulizia finale anche con acidi		44,50			44,50		
	SOMMANO m					44,50	9,68	430,76
18 / 14 V.14	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 fratazzo 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 m ³ 1.00 di sabbia, rifinito con sovrastante strato di colla della stessa malta		44,50		1,000	44,50		
	SOMMANO m ²					44,50	26,22	1'166,79
19 / 15 V.15	TINTEGGIATURA DI PARETI E SOFFITTI INTERNI CON DUE MANI DI IDROPITTURA SEMILAVABILE in tinte chiare correnti di cartella ALTAMENTE TRASPIRANTE E ANTIBATTERICA, a base di resine sintetiche, data in opera su superfici intonacate, previo preparazione del fondo con una mano di fissativo ancorante, compreso, l'onere del ponteggio, lo sfrido e il tiro in alto	44,50			1,000	44,50		
	SOMMANO m ²					44,50	11,47	510,42
20 / 19 V.4	CONFERIMENTO A DISCARICA AUTORIZZATA DI MATERIALE COD. CER. 17.01.07 - Miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diverse da quelle di cui alle voci 17.01.06. Conferimento dei rifiuti presso impianto autorizzato al recupero, con rilascio di Copia del Formulario di identificazione dei rifiuti, debitamente vidimato dall'impianto, attestanti l'avvenuto conferimento presso lo stesso, da presentare in copia conforme alla Direzione dei Lavori in sede di emissione dello Stato d'Avanzamento dei Lavori.					50,00		
	SOMMANO t					50,00	16,78	839,00
21 / 20 V.2	TRASPORTO CON AUTOCARRO DI MEDIA PORTATA, compreso il ritorno a vuoto	35,00			30,000	1'050,00		
	SOMMANO t/km					1'050,00	2,20	2'310,00
	Parziale LAVORI A MISURA euro							59'632,39
	T O T A L E euro							59'632,39
	A R I P O R T A R E							

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	IMPORTI
		TOTALE
		RIPORTO
	Riepilogo Strutturale CATEGORIE	
M	LAVORI A MISURA euro	59'632,39
M:001	Sottotetto euro	41'311,07
M:002	Seminterrato euro	18'321,32
	TOTALE euro	59'632,39
	Data, 09/08/2025	
	Il Tecnico	

