



**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 35/2019** 

Creditore PROCEDENTE: **Creditore INTERVENUTO:** Creditore

Debitore: DEBITORE:

Tribunale di Tempio Pausania

Giudice dell'Esecuzione: dott, ssa TETI COSTANZA

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA - QUESITO N.6









C.T.U. Ing. Anna Paola Aisoni

data di deposito: 09 Ottobre 2021 Z A





in data 03.09.2020, la sottoscritta Anna Paola AlSONI, ingegnere con studio in C.ne San Sebastiano 34b a Tempio Pausania, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Olbia Tempio e Sassari con il n° 992, veniva nominata in qualità di Esperto per provvedere alla stima del bene pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. Att. Cod. proc. Civ. nell'Esecuzione Immobiliare n°35/2019 promossa da contro

intervenuto

. Creditore , dal Giudice

dell'esecuzione dott.ssa Teti Costanza.



IN DATA 09 OTTOBRE 2021, quindi entro i termini previsti dall'incarico, lo scrivente ctu ha provveduto a depositare copia della relazione peritale e relativi allegati sul portale telematico ed inviare copia alle parti, riservandosi di provveredere ad integrare la risposta al quesito n. 6 nella parte inerente la definizione dei costi della eventuale istanza di accertamento di conformità relativa alle opere realizzate abusivamente nella struttura alberghiera e risultanti dal rilievo effettuato in fase di espletamento dell'incarico.

Si riporta di seguito l'integrazione con allegato il computo metrico estimativo elaborato in relazione alle opere realizzate presso l'Hotel la Rocca ma non rispondenti agli atti autorizzativi.



QUESITO 6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

ASTE

ASTE GIUDIZIARIE

R

conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative In seguito al sopralluogo effettuato presso i beni pignorati, alla restituzione del rilievo topografico eseguito ed alla conseguente ricostruzione grafica dello stato attuale degli immobili, risulta quanto di seguito descritto:

la struttura alberghiera presenta difformità rispetto all'ultimo atto autorizzativo, che possono sintetizzarsi in ampliamenti di alcune camere, opere interne ed esterne , aumento di volume per complessivi mc 158,24;

anche la Villa del Parco presenta ampliamenti non autorizzati per un totale di mc 108,15.

Si è proceduto alla restituzione grafica del rilievo dello stato di fatto, evidenziando le difformità in modo da rendere più immediato il raffronto tra lo stato autorizzato e lo stato realizzato.

Le difformità sono evidenziate con colore rosso negli allegati elaborati grafici (ALLEGATO F).

In seguito all'analisi dello stato realizzato e dopo aver riscontrato le difformità, si è proceduto a contattare l'Ufficio Tecnico edilizia privata del Comune di Arzachena, nella persona del Geom. Reponsabile del settore, al quale, sia tramite mail che con incontri in presenza, sono state evidenziate le criticità. Come si può evincere dalla corrispondenza intercorsa tra lo scrivente ctu ed il funzionario comunale, alla presente relazione allegate (allegato C), emerge che gli ampliamenti realizzati in assenza di titolo nell'Hotel La Rocca, possono essere sottoposti ad una richiesta di accertamento di conformità in quanto al di sotto del limite del 2% del volume realizzato secondo la normativa vigente; i volumi realizzati in ampliamento non autorizzato nella Villa Del Parco, non risultano sanabili.

E' stato richiesto al funzionario comunale la quantificazione dell'importo degli oneri connessi alla eventuale richiesta di accertamento di conformità. La mail di risposta con allegate tabelle e richiesta di computo metrico estimativo delle opere è pervenuta allo scrivente ctu in data 8 ottobre 2021, quindi solo il giorno prima della data di deposito del presente elaborato.

Si è pertanto proceduto all'elaborazione del computo metrico estimativo delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo e, secondo le indicazioni fornite dal funzionario comunale,è stato effettuato il calcolo degli oneri necessari all'accertamento di conformità, come di seguito riportato.

CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE importo computo metrico € 85.412,70 x 7% x2 (sanzione accertamento) = € 11.957,78

ASTE

ASTE GIUDIZIARIE



costo totale:

€ 11.957,78+€ 1.364,02= € 13.321,80











Il tecnico incaricato ING. ANNA PAOLA AISONI













Firmato Da; AISONI ANNA PAOLA Emesso Da; AR UBAPEC S.P.,A. NG CA 3 Serial#; 37bc13f922620484c379c44ct<del>c</del>5d5c66





## Comune di ARZACHENA Provincia di SASSARI

GIUDIZIARIE

pag. 1



## COMPUTO METRICO

OGGETTO:

OPERE ABUSIVE PRESSO HOTEL LA ROCCA

GIUDIZIARIE

COMMITTENTE:



Data, 21/10/2021



IL TECNICO











Firmato Da: AISONI ANNA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37bc13f892620484c379cf4ctc5d5c66

Num.Ord				DIMENSIONI			NSIONI					IMPORTI		
TARIFFA	DESIGN AZIONE DEI LAVORI	par.ug.	lung.	larg.	H/peso	Quantità	unitario	TOTALE						
À	S E RIPORTO		AST											
GI	JDIZIARIE°		SIUDI	ZIARIE	0									
1 PF.0012.000 5.0008	Demolizione di muratura in mattoni forati, anche voltata, di spesore fino a 12 cm, eseguita a mano o con l'ausilio di idonei attrezzi elettromeccanici (con la massima cautela e serza 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 necessaria, 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.		1,70		2,700	A G 4,59	STE UDIZIA	ARIE°						
<b>A</b> GI	STE JDIZIARIE°	/	1,00 2,40 2,40 2,45 2,60 2,30 2,50 2,70 3,65	<b>E</b>	2,700 2,700 2,700 2,700 2,700 2,700 2,700 2,700 2,700	2,70 6,48 6,48 6,62 7,02 6,21 6,75 7,29 9,86								
	SOMMANO metri quadri					64,00	26,83	1 717,12						
2 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 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					<b>A</b> G	STE UDIZIA	ARIE° 992555						
<b>A</b> Gl	degli oneri relativi. V alutato per l'effettivo volume di struttura demolita  STE  JDIZIARIE  SOMMANO metri cubi	9,00	3,80 2,00 1,10 0,65 4,30 2,85	0,300 0,300 0,300	2,700 2,700 2,700 2,700 2,700 2,300 2,300	3,08 1,62 0,89 0,53 26,70 1,97		5.5.2 13.8926204840379cr4ort5d5o66						
	political results					34,72	500,44	10 452, <b>25</b>						
3 PF.0013.000 3.0013	MURATURA IN BLOCCHI DI CALCESTRUZZO CON IERTE DI ARGILLA ESPANSA, retta o curva, data in opera con malta cementizia dosata a kg 400 di cemento tipo R 32.5 per m² 1.00 di sabbia, compreso l'imboccatura dei giunti, la formazione di spalle, sguinci, architravi, lesene e spigoli, lo sfrido e il tiro in alto spessore 25 cm con blocchi a camera d'aria 25x 20x 50		7,20 2,70 4,50 1,35 1,40 2,70		2,700 2,700 2,700 2,700 2,700 2,700	19,44 7,29 12,15 3,65 3,78 7,29	STE UDIZIA	a: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial						
<b>A</b> GI	STE JUIZIARIE ASTE	2,00 9,00	4,50 1,60 3,75 2,00 5,10 2,50 1,10 2,15 3,40 4,20 4,30 4,00 2,70	<b>E</b> ZIARIE	2,700 2,700 2,700 2,700 2,700 2,700 2,700 2,700 2,700 2,300 2,300 2,700	12,15 4,32 10,13 10,80 13,77 6,75 2,97 5,81 9,18 11,34 89,01 9,20 7,29								
	CIUDIZIARE®	alue's :-	1,60		2,700	4,32	UDIZI/	7171						
	Pubblicazione ufficiale ad uso es ripubblicazione o riproduzione a scopo com ITE:	nercial	person e - Aut.	ale - e v Min. Git	ietata 00 istizia P	DG 21/0	7/2009	12/169/43						

		DIMENSIONI					IMI	pag.3
Num.Ord TARIFFA	DESIGN AZIONE DEI LAVORI	par.ug	lung.	larg.	H/peso	Quantità	unitario	TOTALE
A	SIE	-	AST			250,64		121169,43
GI	JDIZIARIE° SOMMANO metri quadri		BIUDI.	ZIARIE	* (B)	250,64	55,23	13 8 42,85
4 PF.0013.000 3.0062	MURATURA IN MATTONI LATERIZI 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, sguinci, architravi, lesene e spigoli,							
<b>A</b> GII	ASTEGUDIZIARIE®	<i>A</i>	6,80 3,50 1,70 4,30 2,40 1,65 3,95 2,05 2,20 2,15 2,20 2,20 0,85 1,20 2,10 2,00	<b>E</b>	2,700 2,700 2,700 2,700 2,700 2,700 2,700 2,700 2,700 2,700 2,700 2,700 2,700 2,700 2,700	18,36 9,45 4,59 11,61 6,48 4,46 10,67 8,64 5,54 5,94 5,94 2,30 3,24 5,67 5,40 4,32	STE	RIE®
A	ASTE GIUDIZIARIE°	2,00 2,00	1,00 2,40 3,20 2,45 1,00 2,60 4,30 5,65 2,50 3,20 3,50 2,70 1,85 3,90 3,65 2,85 3,15	<b>E</b>	2,700 2,700 2,700 2,700 2,700 2,700 2,700 2,700 2,700 2,700 2,700 2,700 2,700 2,700	2,70 6,48 8,64 6,62 2,70 7,02 11,61 15,26 6,75 8,64 18,90 14,58 5,00 10,53 9,86 7,70 8,51	STE UDIZIA	37bc13892620484c379cr4crc5d5c66
	SOMMANO metri quadri		2,30 1,70		2,700 2,700	6,21 4,59 286,66	34,67	ose 94 37bc138
	manp usm orangement					200,00	34,07	Serie's
5 PF.0013.000 4.00 <i>5</i> 6	INTONACO CIVILE LISCIO PER ESTERNI SU PARETI VETICALI 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, 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 cementizia dosata a kg 400 di cemento tipo R 32.5 per m³ 1.00 di sabbia, rifinito con sovrastante strato di colla di malta di calce (tipo Plastocem) composta da kg 400 di calce idraulica e m³ 1.00 di sabbia					501,28	STE UDIZIA	SIS (\$68,75) BAPEC S.P. A. NG CA 3 Series:
_			л ОТ			572,36		SO OS
A	SOMMANO metri quadri		45	ZIADII	10	1′073,64	30,64	92,7896, <b>1</b> 53 ∢
6 PF.0013.000 5.0007	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		PIULI)			1′073,64	STE	Firmato Da: AISONI ANNA PAOLA
	Pubblicazione ufficiale ad uso es ripubblicazione o riproduzione a scopo com	clusivo	person	ale - è v	ietata o	ni <sub>1′073,64</sub>	7/2000	68 8 47 11
COMMITTE		nercial	e - Aut.	Min. Git	ıstizia P	DG 21/01	7/2009	

RTI	IMP	0		DIMENSIONI			ECONOMIC TO A CONTROL OF THE CONTROL		DEGIGNA ATOME DENTANDE	المات المراجع بشوان	Num.Ord	
TOTALE	unitario	Quantità	H/peso	larg.	lung.	par.ug	NAZIONE DEI LAVORI	DESIG	TARIFFA			
68 8 47		1′073,64			451	-	RIPORTO	SIE	A			
14741	13,73	1′073,64	(1)	ZIARIE	SIUDI		SOMMANO metri quadri	JDIZIARIE°	GI			
RIE®	STE	6,80 3,15 9,00 5,50 12,80					RELLE DI GRES PORCELLANTO posto in allineamenti ortogonali e diagonali, con idonei ilta cementizia dello spessore di cm 3, questo fridi, approvvigionamento al piano, la stuccatura co o colorato con ossidi e la pulizia finale con	opera a giunti aderenti, per a collanti su sottofondo in mai ESCLUSO; compresi tagli, sf.	F.0013.001 0033			
1 78 24	48,98	37,25	,				SOMMANO metri quadri					
85′412					AST		Parziale LAVORI A MISURA euro	STE	A			
85 '412	_			ZIARIE	FIUDI	(	TOTALE euro	JDIZIARIE°	GIL			
								Data, 21/10/2021				
							Il Tecnico					
RIE°	STE	<b>A</b> Gl					ASTE GIUDIZIARIE®					
					AST	-		STE	A			
RIE°	STE	<b>A</b> Gl		ZIARIE	FIUDI)		ASTE SOUDIZIARIE®	JDIZIARIE	GI			
			0	<b>E</b>	<b>AST</b>			STE	A			
	СТП	^					ACTE %					
		ni DG 21/0					CUDIZIADE	n				

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

COMMITTENTE: [COMPUTO 35' (C:\Users\user\Desktop\COMPUTO ESECUZIONE 35-2019) v.1//]