

Firmato digitalmente da:
Salis Samuel
Firmato il 25/10/2024 16:51
Seriale Certificato: 3772006
Valido dal 05/08/2024 al 05/08/2027
InfoCamero Qualitad Electronic Signature CA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

studio di consulenza tecnica
ST.ING.
Dott. Ing. SAMUEL SALIS

09131 C A G L I A R I - via Chiabrera, 26
tel. 070 520425 cell. 3204125047
E-mail samuel.sali@tiscali.it
Pec samuel.salis@ingpec.eu

ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G. 81/2024

CONTRO

oggetto

ALLEGATO 5
AEROFOTO - NORME PUC
CRITERI CALCOLO -
BANCA DATI - CME LAVORI

comune

ASSEMINI (CA)

c.t.u.

Dott. Ing. SAMUEL SALIS

giudice

DOTT.SSA IELO FLAMINIA

avvocato

DOTT.SSA

udienza del

04-03-2025, h. 10:30, 2°P Stanza n.79 (a.n.)

archivio

R.G. N° 81/2024



Indice Norme Puc, Criterio di Calcolo, Banca Dati commerciali e C.M.E lavori

1.AEROFOTO –PUC E NORME URBANISTICHE_____	2
2.CRITERIO DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE_____	4
3.ANALISI VALORI IMMOBILIARI: BANCA DATI OMI_____	11
4.CME LAVORI DI COMPLETAMENTO NEL FABBRICATO_____	17





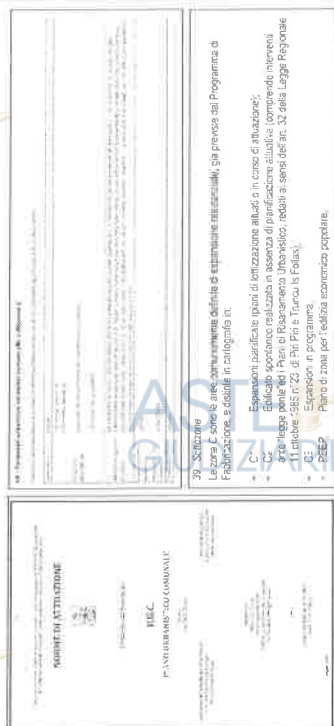
1.AEROFOTO –PUC E NORME URBANISTICHE



GOOGLE MAPS, ASSEMINI VIA PAOLO VI 13B E 15 - SCALA 1:500



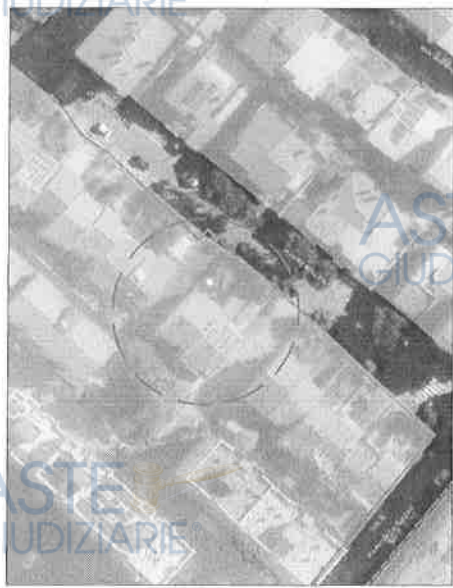
NORME DI ATTUAZIONE - ZONA C-PEEP



MORME DEL PAI



STRALCIO PUC VIGENTE - ZONA C SCALA 1:1000



C.E. N. 1 DEL 02/01/2007 - PRATICA EDILIZIA N°96 DEL 2005



Page 3 of 26

FOTO FRONTE STRADA VIA PAOLO VI NC 13B E 15



DECRETO SALVA CASA D. LGS 69 / 2024 - VERIFICA APPLICAB.



GOOGLE MAPS, PUC, NORME DI ATTUAZIONE E REGOL. EDILIZIO,
VERIFICA DECRETO SALVA CASA 2024

COMUNE DI ASSEMINI
VIA PAOLO VI NC 13B, 15
CATASTO FABBRICATI - F.25 P.3720
CTU ESEC. IMM. 81 / 2024 - GIUDICE: DOTT.SSA FLAMINIA IELO
DOTT. ING. SAMUEL SALIS



2.CRITERIO DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale

Documento riepilogativo del sistema di calcolo della “superficie commerciale”, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40
Precisazioni Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.		

Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
<p style="text-align: center;">Precisazioni</p> <p>per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza</p>		

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	



Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Definizioni urbanistiche	
Alloggio	Insieme di ambienti destinati alla residenza di persone.
Autorimessa privata	<p>Unità immobiliare a destinazione ordinaria di tipo privato isolata e/o inserita in un fabbricato, interrata o fuori terra, adibita esclusivamente al ricovero, alla sosta e alla manovra di autoveicoli. Non sono considerate tali le tettoie aperte su due o più lati. La superficie deve essere superiore a 40 metri quadrati. Le autorimesse si classificano in relazione alla configurazione delle pareti:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. aperte, se munite di aperture perimetrali su spazio a cielo libero o su appositi camminamenti che realizzano una percentuale di aerazione permanente non inferiore al 60% della superficie delle pareti stesse e comunque superiore al 15% della superficie in pianta; b. chiuse, tutte le altre.
Balcone	Struttura in aggetto dal muro esterno di un edificio, delimitata da un parapetto in muratura e/o a ringhiera, costituente una pertinenza esclusiva di un'unità immobiliare cui si accede attraverso una o più porte-finestra (profondità massima m. 1,40).
Balcone coperto	Balcone delimitato da una struttura orizzontale superiore ed avente un unico lato scoperto.
Box - Garage	Unità immobiliare a destinazione ordinaria ad uso privato – isolata ovvero inserita al piano terreno o interrato di un fabbricato con altra destinazione – di superficie non superiore a 40 mq adibita, con eventuali servizi accessori annessi, utilizzata alla rimessa di veicoli.
Cantina	Locale costituente unità immobiliare urbana ovvero accessorio dell'unità principale, adibito a deposito, con accesso generalmente situato al piano seminterrato o interrato del fabbricato di cui fa parte l'unità medesima.
Corte	Spazio aperto delimitato in tutto o in parte da edifici.
Cortile	Spazio scoperto, interamente compreso in un edificio ovvero tra più corpi di fabbrica, con lo scopo di dare aria e luce all'edificio stesso.
Giardino privato	Area scoperta coltivata a fiori e piante ornamentali ed

	attrezzata con idonee strutture annessa ad uno o più corpi di fabbrica, comune o di pertinenza esclusiva di una singola unità immobiliare, solitamente destinata ad uso privato.
Lastrico solare	Copertura a terrazzo, praticabile o non, di un intero corpo di fabbrica o parte di esso.
Locale sottotetto	Ambiente posto tra l'estradosso del solaio costituente il soffitto dell'ultimo solaio abitabile ed il solaio di copertura di tutto o di parte dell'edificio.
Locale tecnico	Ambiente utilizzato per l'allocazione degli impianti tecnologici quali impianti elettrici e idraulici, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, di telecomunicazione
Locale/vano accessorio a servizio diretto dei vani principali	Ambiente, non suscettibile di reddito proprio, strutturalmente necessario per l'utilizzazione di quelli principali, posto sul loro stesso piano e con essi comunicanti. Sono generalmente locali accessori: ingresso-corridoio o disimpegni, ripostigli, guardaroba, bagni, scale interne.
Locale/vano accessorio a servizio indiretto dei vani principali	Ambiente di uso esclusivo dell'unità immobiliare cui serve, ma non strutturalmente necessario per l'utilizzazione dei vani principali. Può essere ubicato nello stesso fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare, ma in un piano diverso da quello in cui sono situati i vani principali dell'abitazione stessa.
Loggia	Portico aperto su uno o più lati, sito generalmente sul lato esterno di un edificio.
Mansarda	Ambiente sito sopra il piano di imposta e la sagoma del tetto, che assume generalmente una forma spiovente e che viene adeguatamente finestrato nelle falde più inclinate per illuminare ed aerare i vani sottotetto.
Patio	Cortile interno generalmente sistemato a giardino, circondato da portici e loggiati su cui si aprono gli ambienti di uno o più edifici
Portico	Struttura architettonica a forma di galleria aperta almeno su un lato; posta al piano terra di un complesso edilizio; per lo più sorretta da pilastri/colonne, utilizzata come passaggio pedonale. Ha generalmente funzioni oltre che di riparo anche decorative ed architettoniche
Posto auto coperto	Spazio ad uso privato anche costituente unità immobiliare ai fini catastali, generalmente ubicato all'interno di un'autorimessa, delimitato da segnaletica orizzontale e destinato al ricovero di uno o più autoveicoli.
Posto auto scoperto	Spazio costituente unità immobiliare ubicato in area esterna pubblica o privata, delimitato da segnaletica orizzontale e destinato al ricovero di uno o più autoveicoli.

Soffitta	Unità immobiliare autonoma ovvero locale accessorio ad un'unità immobiliare principale, situata al piano sottotetto, generalmente adibita a deposito. Negli edifici coperti a tetto la soffitta è quel vano compreso tra il tetto ed il solaio dell'ultimo piano
"Resede" [definizione non ufficiale]	Area scoperta contigua all'alloggio.
Soppalco	Struttura orizzontale utilizzata come piano utile. E' ricavato dalla suddivisione totale o parziale di ambienti generalmente di notevole altezza.
Sottotetto	Ambiente situato al di sotto del tetto di copertura di un edificio, generalmente non abitabile.
Sottotetto abitabile	Ambiente situato al di sotto del tetto di copertura di un edificio, abitabile purché in regola con le norme urbanistiche.
Superficie commerciale = Superficie Convenzionale Vendibile	<p>Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri. b. delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c. delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte- sottotetto, box, ecc.).
Superficie Interna Netta = Superficie Utile Netta = Superficie Calpestabile	<p>Area all'interno di un'unità immobiliare o di un edificio, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.</p> <p>Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi) e verticale (scale, ascensori, impianti di sollevamento, e analoghi) la centrale termica, i locali impianti interni o contigui all'edificio, i condotti verticali dell'aria ed elementi analoghi. Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, lo spessore</p>



	delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.
Terrazza a tasca [definizione non ufficiale]	Parte di lastrico solare incassato in una copertura e pertanto delimitato su quattro lati da una muratura costituente una pertinenza esclusiva di un'unità immobiliare cui si accede attraverso una o più porte- finestra.
Terrazzo	Struttura, anche in aggetto, dal muro esterno di un edificio, delimitata da un parapetto in muratura e/o a ringhiera, costituente una pertinenza esclusiva di un'unità immobiliare cui si accede attraverso una o più porte-finestra (profondità minima m. 1,40).
Terrazzo coperto	Terrazzo delimitato da una struttura orizzontale superiore ed avente un unico lato aperto.
Veranda	Portico, loggia, terrazzo o balcone solitamente chiuso da vetrate. Il catasto la considera un accessorio a servizio diretto, quando la sua superficie libera è inferiore alla minima del vano normale. Il catasto la considera un accessorio a servizio diretto, quando la sua superficie libera è inferiore alla minima del vano normale.



3.ANALISI VALORI IMMOBILIARI: BANCA DATI OMI



ZONA RESIDENZIALE - ZONA OMI D1 PERIFERIA CENTRO ABITATO

valori dichiarati €	superficie mq	€/mq
€ 135 000,00	105,00	1285,71
€ 145 000,00	138,00	1050,72
€ 143 000,00	152,00	940,79
€ 115 000,00	113,00	1017,70
€ 105 000,00	91,00	1153,85
€ 128 000,00	117,00	1094,02
€ 135 000,00	143,00	944,06
€ 150 000,00	95,00	1578,95
€ 109 000,00	77,00	1415,58
€ 120 000,00	94,00	1276,60
€ 218 920,00	185,00	1183,35
€ 117 000,00	97,00	1206,19
€ 150 000,00	124,00	1209,68
€ 90 000,00	78,00	1153,85
€ 80 000,00	73,00	1095,89
€ 120 000,00	108,00	1111,11
€ 216 000,00	115,00	1878,26
€ 105 000,00	83,00	1265,06
€ 80 000,00	77,00	1038,96
€ 85 000,00	116,00	732,76
media		1181,65



Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CAGLIARI

Comune: ASSÈMINI

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA ABITATO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1500	L	4,7	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1250	L	3,2	4,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1600	L	4,8	6,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente



Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca





OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Area riservata

SLSSML75T03B354R

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ricerca

Ricerca su mappa

?

Imposta la ricerca

Risultati della
ricercaRisultati
ricerca

Numero totale di
atti reperiti: 38
Numero totale
immobili: 54

**Residenziale -
Agosto 2023**

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato:
71.500 €

Dettaglio scheda →

**Residenziale -
Agosto 2023**

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato:
125.000 €

Dettaglio scheda →

**Residenziale -
Settembre 2023**

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato:
47.000 €

Dettaglio scheda →

**Residenziale -
Ottobre 2023**

Numero immobili: 2
Corrispettivo dichiarato:
72.000 €

Dettaglio scheda →

☐ Visualizza Zone OMI

**Residenziale -
Novembre 2023**

Numero immobili: 2
Corrispettivo dichiarato:
85.000 €

Dettaglio scheda →

Comune di **ASSEMINI**
Zona OMI: **D1**
Immobile: **PER C02 8**
m²
Quota trasferita **100%**

Comune di **ASSEMINI**
Zona OMI: **D1**
Immobile: **RES A02 116**
m²
Quota trasferita **100%**

< ... 3 4 5 6 7 ... >

Area riservata

Dichiarazione di accessibilità

Nome amministrazione afferente



4.CME LAVORI DI COMPLETAMENTO NEL FABBRICATO





Comune di Assemini



pag. 1



COMPUTO METRICO



OGGETTO: ESEC IMM RG 81/2024



COMMITTENTE: TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI



ASSEMINI, 23/10/2024



IL TECNICO

Dott. Ing. Samuel Salis



TRIBUNALE DI CAGLIARI - DOTT.SSA IELO FLAMINIA
ESEC. IMM. RG N. 81/2024 - ING. SALIS SAMUEL



PriMus by Guido Cianciulli - copyright ACCA software S.p.A.



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 CORPO							
1 PF.0012.002 1.0013	Intonaco deumidificante macroporoso traspirante realizzato con malta a base di calce idraulica, silici reattive, priva di cemento e resistente ai solfati, per superfici in pietra o ... 10 MPa (28 gg) previa eventuale idropulizia della facciata e trattamento preventivo, da valutare a parte, spessore 20 mm PIANO SEMINTERRATO - CANTINA INTERNO PIANO SEMINTERRATO - CANTINA ESTERNO SOFFITTO	1,00 1,00	32,00 16,00	2,60 2,60		83,20 41,60 56,00		
	SOMMANO m²					180,80	54,89	9'924,11
2 PF.0013.000 5.0003	TINTEGGIATURA DI SOFFITTI INTERNI CON DUE MANI DI TEMPERA TRASPIRANTE in tinte chiare correnti di cartella a base di resine sintetiche, data in opera su superfici intonacate, previ ... preparazione del fondo con una mano di fissativo ancorante, compreso, l'onere del ponteggio, lo sfrido e il tiro in alto PIANO SEMINTERRATO - CANTINA INTERNO PIANO SEMINTERRATO - CANTINA ESTERNO SOFFITTO	1,00 1,00	32,00 16,00	2,60 2,60		83,20 41,60 56,00		
	SOMMANO m²					180,80	9,36	1'692,29
3 PF.0013.001 3.0034	PAVIMENTO CON PIASTRELLE DI GRES PORCELLANTO posto in opera a giunti aderenti, per allineamenti ortogonali e diagonali, con idonei collanti su sottofondo in malta cementizia dello ... piano, la stuccatura dei giunti con cemento bianco o colorato con ossidi e la pulizia finale con segatura, formato 30x30 PAVIMENTAZIONE CANTINA E GRADINI SCALE	60,00	1,00			60,00 60,00		
	SOMMANO m²						53,23	3'193,80
4 PF.0013.001 3.0173	ZOCCOLETTO BATTISCOPA IN PIASTRELLE DI GRES, 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 CANTINA	33,00	1,00			33,00 33,00		
	SOMMANO m						8,77	289,51
5 PF.0014.000 1.0032	Trabattello mobile prefabbricato in tubolare di lega per esecuzione opere interne, completo di piani di lavoro, botole e scale di accesso ai piani, protezioni e quanto altro previs ... oneri di noleggio, montaggio, smontaggio e ritiro a fine lavori, per anno o frazione di anno a) per altezze fino a 3,6 m LAVORI IN QUOTA OLTRE 2 m					1,00 1,00		
	SOMMANO cad.						63,78	63,78
6 NP.01	Fornitura e posa in opera di parapetto in ferro preverniciato, h=1m. Sono comprese le opere di fissaggio alla muratura e/o gradini, è inoltre compreso ogni onere e magistero per restituire l'opera a regola d'arte. Da valutarsi a ml parapetto per le scale e per i balconi					11,00 11,00		
	SOMMANO ml						180,00	1'980,00
7 PF.0013.000 6.0237	PORTA INTERNA TAMBURATA AD ANTA CIECA cm 70-80x210 avente: anta mobile cieca con una specchiatura dello spessore finito di mm 36/38 circa, eseguita con un'intelaiatura in legno di ... abete da fissare alle murature con zanche in acciaio zincato, compreso le opere murarie e la registrazione dell'infilso. PORTE MANCANTI					3,00 3,00		
	SOMMANO cad.						561,88	1'685,04
8 NP.02	Lavorazione a corpo per completamento impiantistico e verifica degli impianti esistenti con le relative certificazioni COMPLETAMENTO					1,00		
						1,00		18'829,03
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009								

Firmato Da: SALIS SAMUEL Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 398e66