

Studio Tecnico Geom. Gianfranco Camboni

Via Cavallotti, 2 09040 - VILLAPUTZU (CA)

09040 - VILLAPUTZU (CA)

cambonigianfranco65@gmail.com

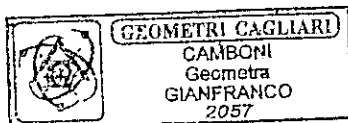
3281318037

Villaputzu 19/10/2018

OGGETTO: PERIZIA TECNICA STRAGIUDIZIALE RELATIVA AL FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE SITO IN LOCALITA' SANTA MARIA "LOTT. LA ROCCA" FOGLIO 49 PARTICELLA 2050.

Il Tecnico

(Geom. Gianfranco Camboni)



Ad evasione dell'incarico ricevuto dal Signor [redacted], nato a [redacted],
il [redacted] residente a Villaputzu (CA) in Località Santa Maria Lottizzazione "LA ROCCA",
per la redazione della presente **Perizia Tecnica**, avente ad oggetto la sussistenza o meno di
opere abusive oltre che la fattibilità alla suddivisione dell'edificio in due distinte porzioni
autonomamente usufruibili.

Il sottoscritto **Geom. Gianfranco CAMBONI** nato a **VILLAPUTZU (CA)** il **08/11/1965**, ed
ivi residente, con Studio in Via Cavallotti N° 2, regolarmente iscritto all'albo dei Geometri della
Provincia di Cagliari col n° **2057**, a seguito dei sopralluoghi effettuati in sito, dalle misurazioni
effettuate, dall'esame della documentazione messa a disposizione da parte del committente
(Atti, Elaborati grafici di progetto, accatastamenti, ecc.), nonché da verifiche effettuate presso
l'Ufficio Tecnico Comunale, espone di seguito quanto riscontrato:

a) Generalità

L'edificio, interessato dalla perizia, risulta distinto catastalmente nel Comune censuario di
Villaputzu, come segue:

Catasto Edilizio Urbano: Foglio 49 Particella 2050;

Catasto Terreni: Foglio 49 Particella 2050 (ex 1867) di Ha 00.04.40

Con Atto Pubblico Notaio Luigi De Riso del 07/06/2000 Rep. N° 29426, registrato a
Cagliari in data 16/06/2000 al N° 2585, veniva acquistato, in regime di Comunione dei Beni, dai
Signori: [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nata a [redacted]

[redacted], il lotto sito in Località Santa Maria, Lottizzazione "La Rocca",
distinto catastalmente col Foglio 49 Particella 1867 (Catasto Terreni).

A seguito del rilascio da parte del Comune di Villaputzu della Concessione Edilizia N° 2550
del 21/11/2001, ai Sigg. [redacted]

[redacted] nata a [redacted], veniva edificato sul lotto un fabbricato disposto
su tre livelli di cui uno seminterrato, con ingresso principale posto sul lato Ovest da cui si accede
al Piano Terra, ed accesso secondario al Piano Seminterrato posto sul confine est.

L'edificio di cui alla C.E. N° 2550/2001 risulta costituito dai seguenti ambienti:

1. Piano Seminterrato:

Locale Pluriuso mq. 44,30, Garage mq. 38,05, Cantina mq. 18,90, W.C. mq. 7,60

2. Piano Terra:

Soggiorno Pranzo mq. 43,00, Studio mq. 18,60, Camera mq. 18,90, Bagno mq. 9,65,
Disimpegno mq. 3,60, Disimpegno mq. 4,30, Veranda mq. 27,15.

3. Piano Primo:

Camera mq. 18,05, Camera mq. 14,20, Camera mq. 14,24, Bagno mq. 5,60, Guardaroba
mq. 6,70, Antibagno mq. 1,75, Bagno mq. 7,75, Disimpegno mq. 2,75, mq. 1,60, mq. 1,50,
Terrazza mq. 4,50, mq. 5,50, mq. 14,68.

In Totale si hanno le seguenti superfici nette :

Superficie Utile Abitabile (S.U.)	mq. 179,79
Superficie Non Residenziale (S.n.r.)	mq. 153,08
Superficie Complessiva (S.U. + 60% S.n.r.)	mq. 271,64

Successivamente sono state realizzate nel cortile posto al Piano Seminterrato (lato Nord) delle opere abusive, consistenti nella realizzazione di un barbecue con scala per il collegamento esterno al piano terra, nonché un ingresso pedonale, accertate in sede di sopralluogo dagli organi di vigilanza del comune a cui è seguito un verbale di demolizione e rimessa in pristino..

Tali opere sono sanabili , mediante una pratica di accertamento di conformità che risulta allo stato attuale predisposta per la presentazione, ma non ancora inviata al competente sportello telematico (Suape del Comune di Villaputzu) perché si è in attesa della consegna del modello firmato dalla parte proprietaria (modulo F15_Procura).

L'attuale ubicazione degli ingressi all'edificio, ne rende agevole la suddivisione in N° 2 unità distinte ed indipendenti, tuttavia per poter procedere, come già verificatane la fattibilità con i tecnici degli Uffici Comunali, risulta opportuno seguire un particolare iter procedurale, tra cui dopo la regolarizzazione delle opere esterne realizzate abusivamente (come sopra detto), le seguenti pratiche ed adempimenti amministrativi :

- 1) Predisposizione di Variante alla Lottizzazione (modifica della Tipologia Edilizia) onde consentire la suddivisione in appartamenti .
- 2) Predisposizione del progetto per il Frazionamento dell'edificio in due distinte unità immobiliari, con la predisposizione di eventuali nuove opere (murature divisorie interne od esterne, ecc.) per formare gli appartamenti indipendenti e idoneamente separati.
- 3) Predisposizione dopo la ultimazione dei lavori, delle pratiche di variazione catastale e richiesta del Certificato di Agibilità.

b) Proposta di divisione

La divisione proposta, che potrà essere predisposta come pratica a sé stante dopo la regolarizzazione delle opere esterne realizzate senza le dovute autorizzazioni, consisterà nell'identificare N° 2 unità immobiliari indipendenti aventi ognuna ingresso e porzioni scoperte (cortili) autonome; La proposta di divisione prevista risulta dai seguenti specchietti:

UNITA' "A" (Vedasi Allegati Grafici)

1- Piano Seminterrato

Soggiorno-Pranzo mq. 39,05, Camera mq. 19,00, Camera mq. 12,70, Camera mq. 12,70,
Bagno mq. 7,22, w.c. mq. 7,60, Rip. Mq. 2,20, mq. 2,20, mq. 2,20, Disimpegno mq. 3,45;
Veranda mq. 16,40

2- Piano Terra

Soggiorno -Pranzo mq. 43,00, Ripostiglio mq. 1,32, Veranda mq. 27,15

In Totale si hanno le seguenti superfici nette :

Superficie Utile Abitabile (S.U.)	mq. 152,64
Superficie Non Residenziale (S.n.r.)	mq. 43,55
Superficie Complessiva (S.U. + 60% S.n.r.)	mq. 178,77

UNITA' "B" (Vedasi Allegati Grafici)

1- Piano Terra

Soggiorno-Pranzo mq. 23,90; Camera mq. 18,90, Bagno mq. 8,16, Disimpegno mq. 3,60;

2- Piano Primo

Camera mq. 14,24, Camera mq. 14,20, Camera mq. 18,05, Bagno mq. 7,75, bagno mq.
5,60, Anti Bagno mq. 1,75, Guardaroba mq. 6,70, Disimpegno mq. 2,75, mq. 1,50, mq. 1,60,
Terrazza mq. 5,50, mq. 4,50, mq. 14,68.

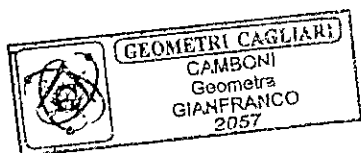
In Totale si hanno le seguenti superfici nette :

Superficie Utile Abitabile (S.U.)	mq. 128,70
Superficie Non Residenziale (S.n.r.)	mq. 24,68
Superficie Complessiva (S.U. + 60% S.n.r.)	mq. 143,51

c) Conclusioni :

Sulla base della suddetta proposta di suddivisione, vi è da puntualizzare che le unità sono state previste appositamente con differenti superfici nette, come ben verificabile, in modo tale da procedere alla creazione di parti di pari valore.

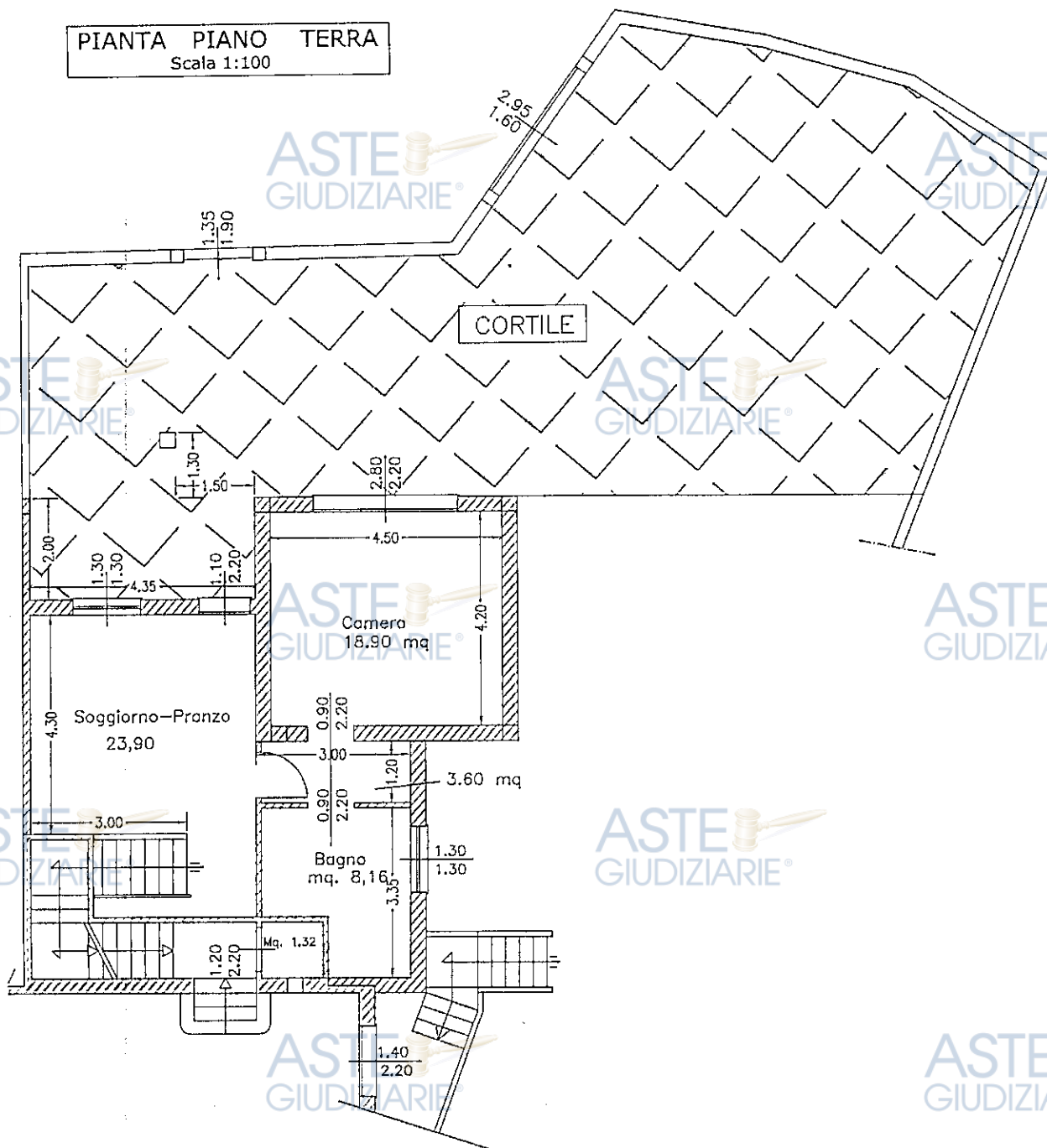
Questa ipotesi proposta risulta attuabile mediante la realizzazione delle opere, interventi e pratiche burocratiche, che dovranno essere espressamente assentite da entrambe le parti.



ASTE GIUDIZIARIE®
In Fede

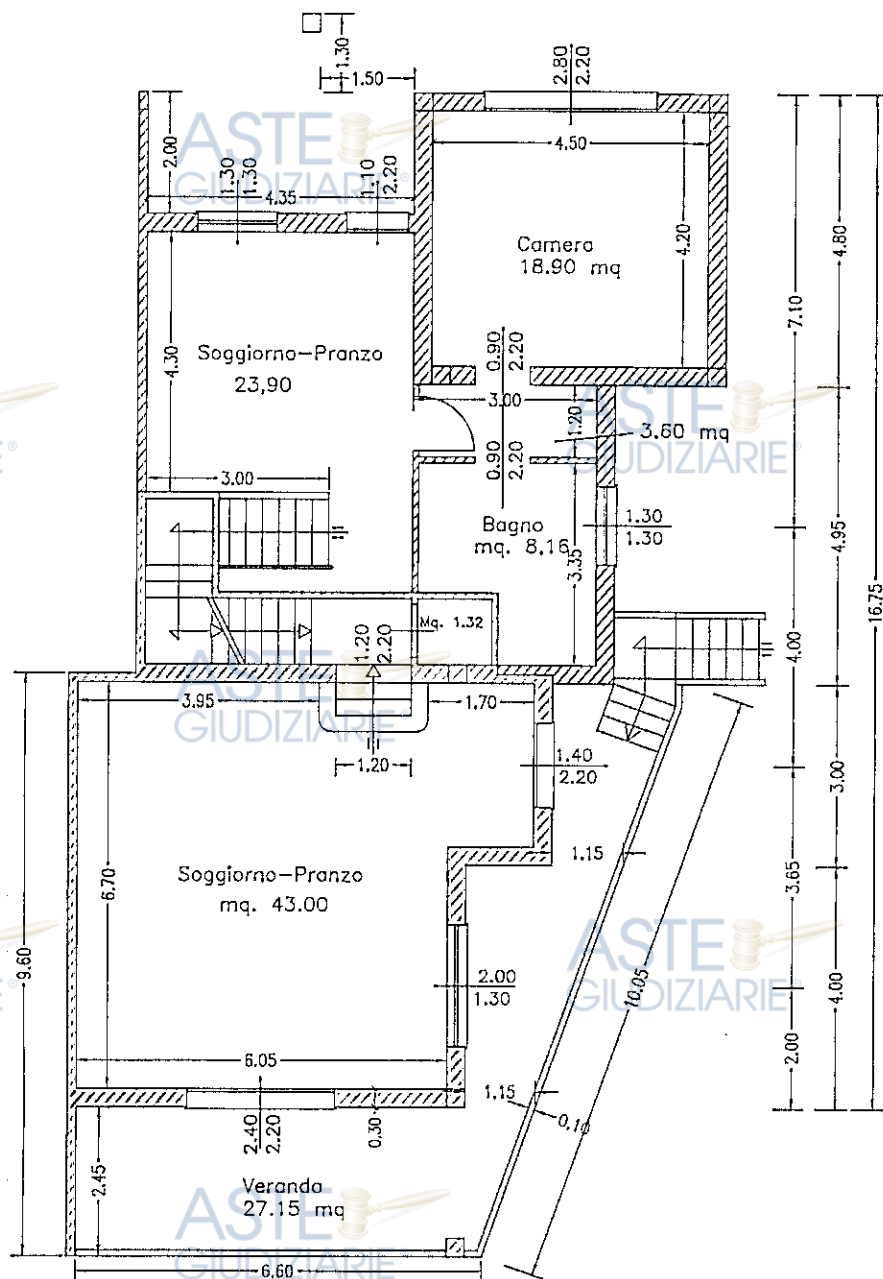
(Geom. Gianfranco Camboni)

PIANTA PIANO TERRA
Scala 1:100



APPARTAMENTO "B"			
	SUPERFICIE UTILE ABITABILE	MQ.	54,56
	SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	MQ.	0,00

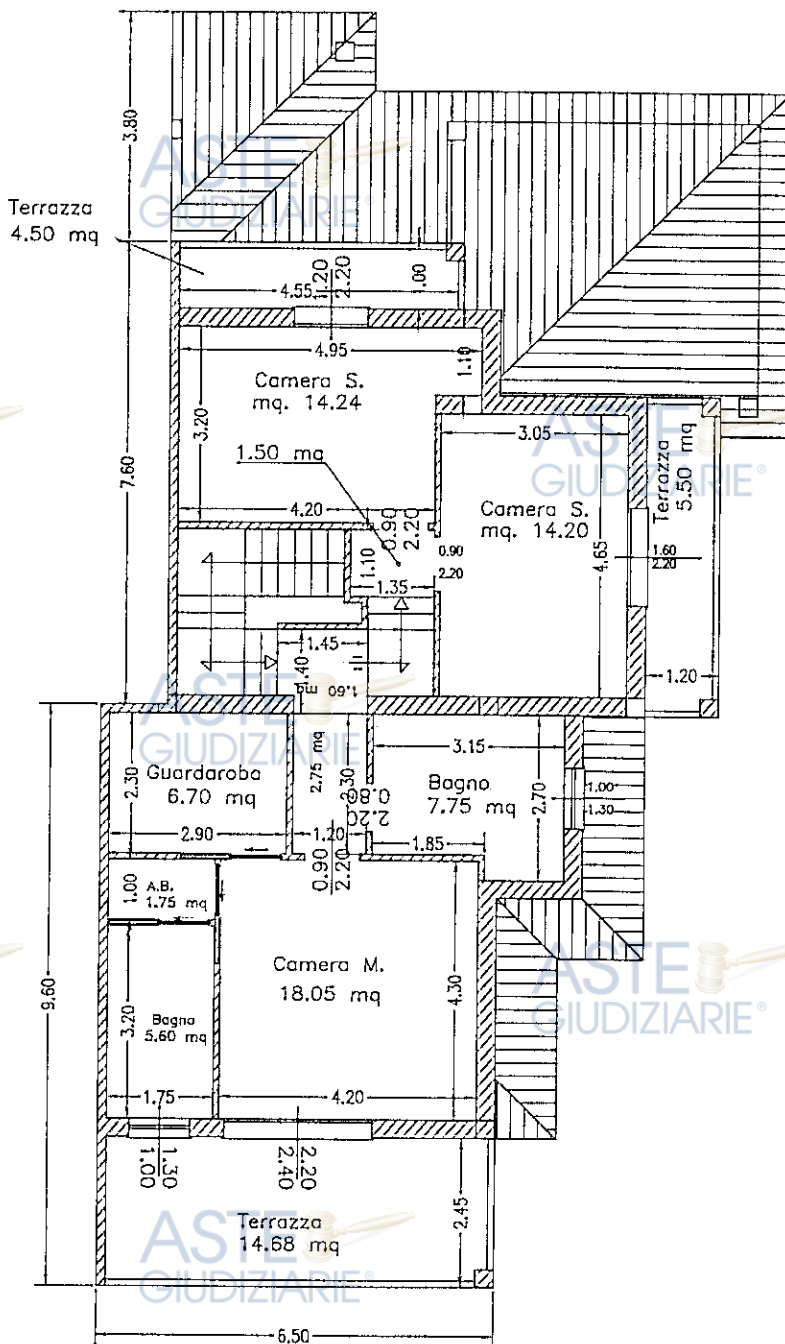
PIANTA PIANO TERRA
Scala 1:100



	APPARTAMENTO "A"	
	SUPERFICIE UTILE ABITABILE	MQ. 44,32
	SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	MQ. 27,15

	APPARTAMENTO "B"	
	SUPERFICIE UTILE ABITABILE	MQ. 54,56
	SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	MQ. 9,00

PIANTA PIANO PRIMO
Scala 1:100



APPARTAMENTO "B"

SUPERFICIE UTILE ABITABILE MQ. 74,14

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE MQ. 24,68

Villaputzu, 19 Ottobre 2018



GEOMETRI CAGLIARI
CAMBONI
Geom. GIANFRANCO
2057

Il Tecnico

(Geom. Gianfranco Camboni)

COMUNE DI VILLAPUTZU

PROVINCIA DI CAGLIARI

689

UFFICIO EDILIZIA-URBANISTICA

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AI SENSI DELLA LEGGE 28/2/1985, N. 47

Raccolta N. 10447

Allegato H A

VISTA la richiesta presentata in data 01/06/2000 dal Sig. ~~CARNEVALE~~ Stefano, nato a ~~Prati (RM) il 04/12/1973~~ e residente a Villaputzu in Via Congiu n° 28, tendente ad ottenere il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica;

VISTO l'art.18 della LEGGE 28/2/1985, N.47;

VISTI gli atti d'ufficio;

SI CERTIFICA

che il terreno distinto nel Catasto di questo Comune come segue:
Foglio 49 Mappale 1867

risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

A) STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI IN VIGORE:

- 1)- Programma di Fabbricazione;
- 2)- Studio di Disciplina delle "Zone F";

B) DESTINAZIONE URBANISTICA "C" - Ampliamento residenziale estensivo;

C) PRESCRIZIONI: Indice territoriale: 1,5 mc/mq;
Indice fondiario max: 3,00 mc/mq.-

Tale terreno è inserito all'interno del Piano di Lottizzazione "La Rocca".

Si certifica inoltre che nella Zona "C":

- l'altezza massima edificabile è di metri 10,50;
- il distacco minimo dai confini non deve essere inferiore a metri 5 e dal ciglio stradale a metri 4;
- è ammesso l'abbinamento di due o più proprietà e costruzione di muri in comune, purché vengano ugualmente rispettate tutte le altre condizioni, mantenendo un unico volume architettonico del complesso.

Per i terreni suddetti non è stata emessa l'ordinanza prevista dall'art.18, comma 7, della Legge 28/2/1985, n.47;

In data 27/04/2000 con deliberazione di C.C. n° 23, è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale, da sottoporre all'approvazione superiore da parte dei competenti organi regionali. La normativa d'uso del territorio prevede per il suddetto terreno la seguente destinazione urbanistica: "ZONA C - Espansione residenziale" e denominazione: "C5" con indice di densità territoriale pari a 0,82 mc./mq. per residenza e attività produttiva e 0,15 mc./mq. per servizi pubblici.

Il presente certificato ha validità per un anno dalla data di rilascio, se per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti non siano intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici.

Si rilascia in bollo per gli usi consentiti.

Villaputzu, li 02/06/2000

Il Responsabile dell'U.T.C.
(Ing. Sabina Camboni)

691

COMUNE DI VILLAPUTZU

Cert. _____
N. rog. 1357
diritti segreteria
L. 20.000

Bolletta n°

1082

Archivio Notarile Distrettuale di Cagliari

del

9/5/2018

La presente fotocopia, che consta di n° _____ facciate,
è conforme all'originale conservato in questo Archivio.

Euro

33,20

Si rilascia in carta _____ per uso _____

Cagliari, li 14 MAG. 2018

Il Capo dell'Archivio

IL CONSERVATORE
(DOTT.SSA MARIA GRAZIA RENZO)

