

RELAZIONE TECNICA DI FATTIBILITÀ URBANISTICA

ai fini di procedura esecutiva immobiliare

1. Premessa e finalità

La presente relazione tecnica è redatta dal sottoscritto Geom. Paolo Vagnoni al fine di:

- descrivere lo stato urbanistico-edilizio dell'immobile
- individuare le difformità riscontrate
- valutare la **fattibilità della regolarizzazione urbanistica**
- fornire una **stima indicativa dei costi necessari**

La relazione è destinata a **potenziali acquirenti in sede d'asta** e ha finalità esclusivamente informativa.

2. Identificazione dell'immobile

Immobile sito in:

Roma – Viale Bruno Buozzi n. 112

Identificato al Catasto Fabbricati:

- Foglio 545 – Particella 172
- Sub 501 – categoria A/2 (abitazione)
- Sub 502 – categoria A/2 (abitazione)
- Sub 503 – categoria A/2 (abitazione)
- Sub 504 – categoria C/6 (autorimessa)

Studio Tecnico Geom. Paolo Vagnoni

Codice Fiscale: VGNPLA79B14H501H

P.IVA: 08410111002 - Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Roma n. 9539

Studio: Viale della Pineta di Fregene n. 40 – 00054 Fiumicino (RM)

Mob: 392 54 46 728

Mail: paolovagnoni@gmail.com

Data: 21/02/2024 - n. T46718 - Richiedente: VGNPLA79B14H501H

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma		Dichiarazione protocollo n. 000263473 del 27/03/2003	
		Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
		Viale Bruno Buozzi	civ. 112
Identificativi Catastali:		Compilata da: Venturini Luigi	
Sezione:		Iscritto all'albo: Geometri	
Foglio: 545		Prov. Roma	
Particella: 172		N. 2719	
Subalterno: 501			

Scheda n. 1 Scala 1:200

Ultima planimetria in atti

Data: 21/02/2024 - n. T46718 - Richiedente: VGNPLA79B14H501H

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/02/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 545 - Particella 172 - Subalterno 501 >
VIALE BRUNO BUOZZI n. 112 Piano T

Studio Tecnico Geom. Paolo Vagnoni

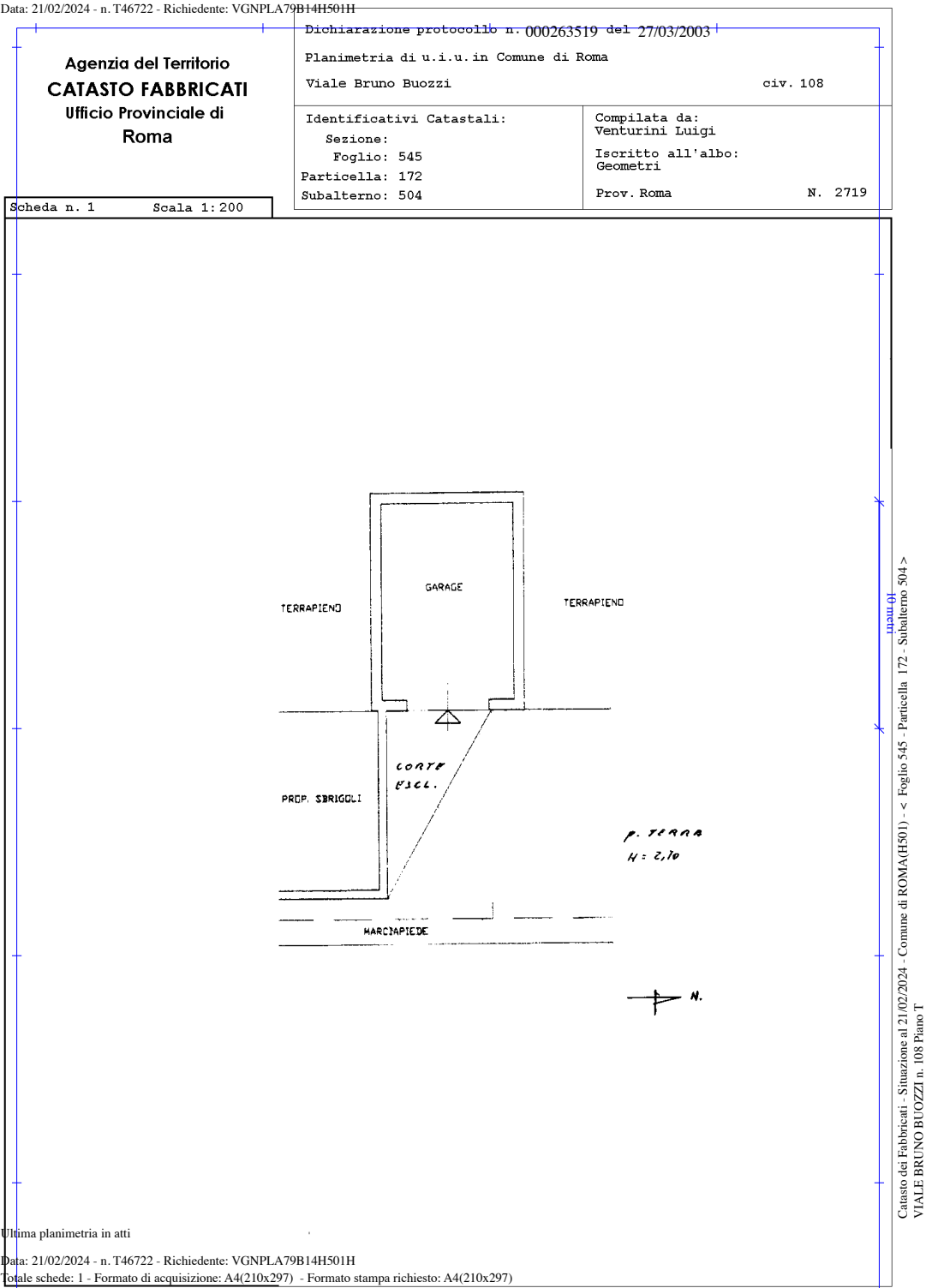
Codice Fiscale: VGNPLA79B14H501H

P.IVA: 08410111002 - Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Roma n. 9539

Studio: Viale della Pineta di Fregene n. 40 – 00054 Fiumicino (RM)

Mob: 392 54 46 728

Mail: paolovagnoni@gmail.com



3. Titoli edilizi

Studio Tecnico Geom. Paolo Vagnoni

Codice Fiscale: VGNPLA79B14H501H

P.IVA: 08410111002 - Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Roma n. 9539

Studio: Viale della Pineta di Fregene n. 40 – 00054 Fiumicino (RM)

Mob: 392 54 46 728

Mail: paolovagnoni@gmail.com

Dalla documentazione esaminata risultano:

- Licenza edilizia n. 344 del 14/12/1959
- Certificato di abitabilità n. 530 del 14/04/1962
- Concessioni edilizie in sanatoria n. 169850/99 e n. 192180/99
- Certificati di abitabilità n. 728 e 729 del 03/01/2000

L'immobile risulta pertanto dotato di **legittimazione urbanistica originaria e successiva regolarizzazione**.

4. Stato attuale e difformità rilevate

A seguito di rilievo tecnico e analisi documentale, si evidenziano le seguenti difformità:

- fusione di più unità immobiliari in un'unica unità
- diversa distribuzione degli spazi interni
- realizzazione di **scala interna** mediante apertura del solaio
- interventi su murature portanti
- modifiche esterne (ricollocazione infissi e sistemazioni)
- scostamento di superficie pari a circa **11 mq**

5. Inquadramento degli interventi

Le opere sopra descritte sono riconducibili a:

- ristrutturazione edilizia
- accorpamento di unità immobiliari
- interventi strutturali

e risultano eseguite **in assenza o difformità dal titolo edilizio**.

Studio Tecnico Geom. Paolo Vagnoni

Codice Fiscale: VGNPLA79B14H501H

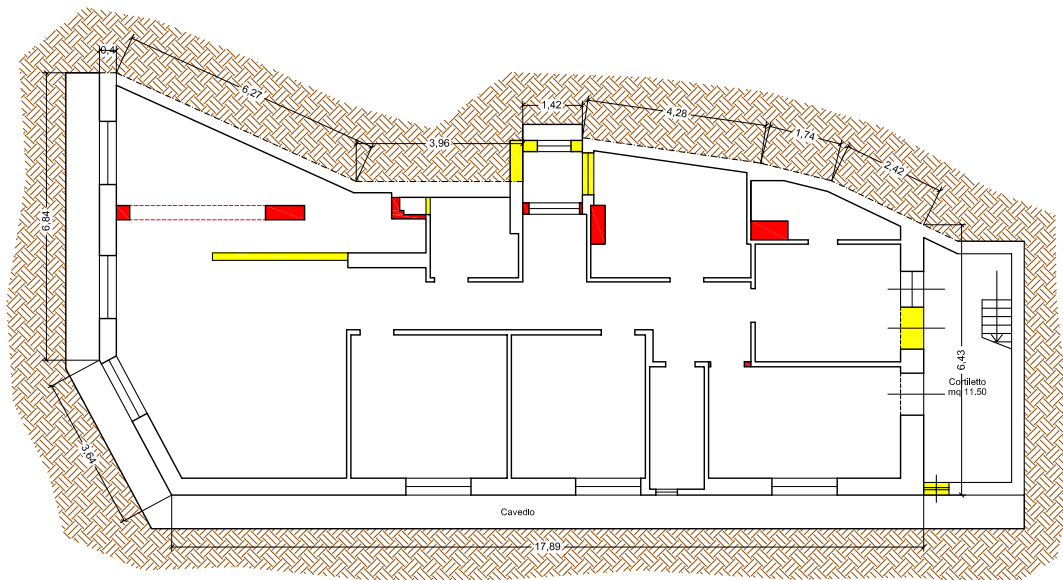
P.IVA: 08410111002 - Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Roma n. 9539

Studio: Viale della Pineta di Fregene n. 40 – 00054 Fiumicino (RM)

Mob: 392 54 46 728

Mail: paolovagnoni@gmail.com

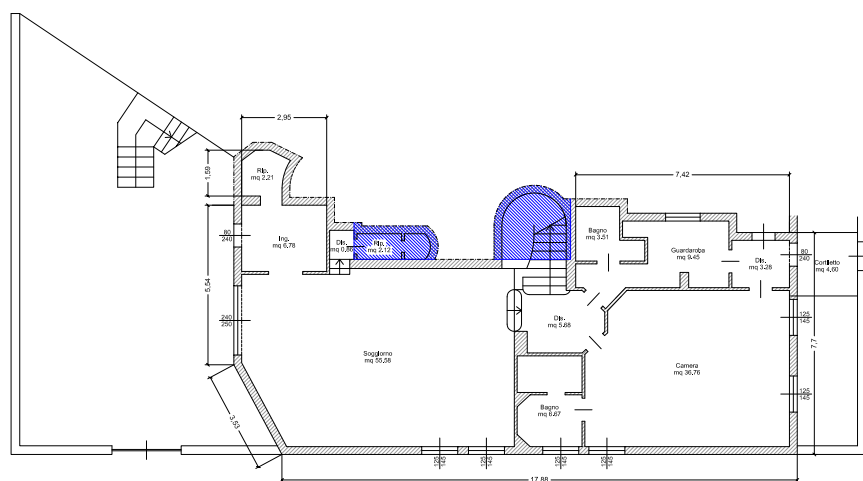
PIANO INTERRATO



Sup. Lorda = mq 153,61

Nuova Costruzione
Demolizione

PIANO TERRA



Sup. Lorda = mq 163,38

Porzione Abusiva Sup. Lorda = mq 9.46

Studio Tecnico Geom. Paolo Vagnoni

Codice Fiscale: VGNPLA79B14H501H

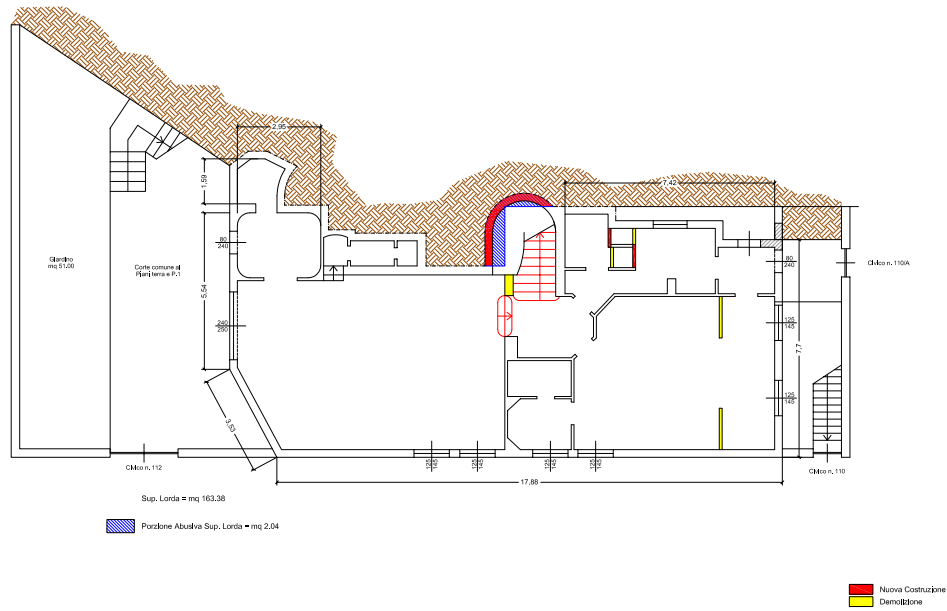
P.IVA: 08410111002 - Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Roma n. 9539

Studio: Viale della Pineta di Fregene n. 40 – 00054 Fiumicino (RM)

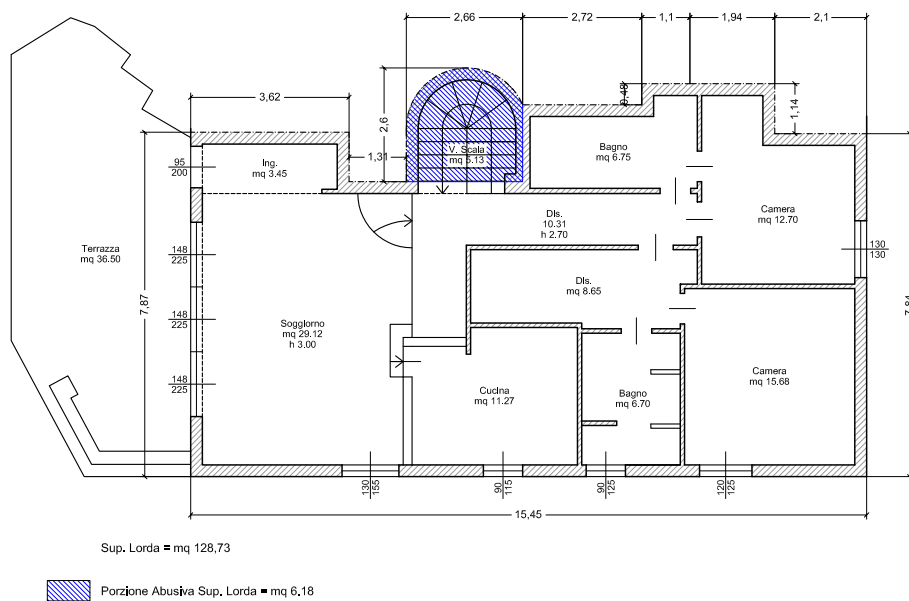
Mob: 392 54 46 728

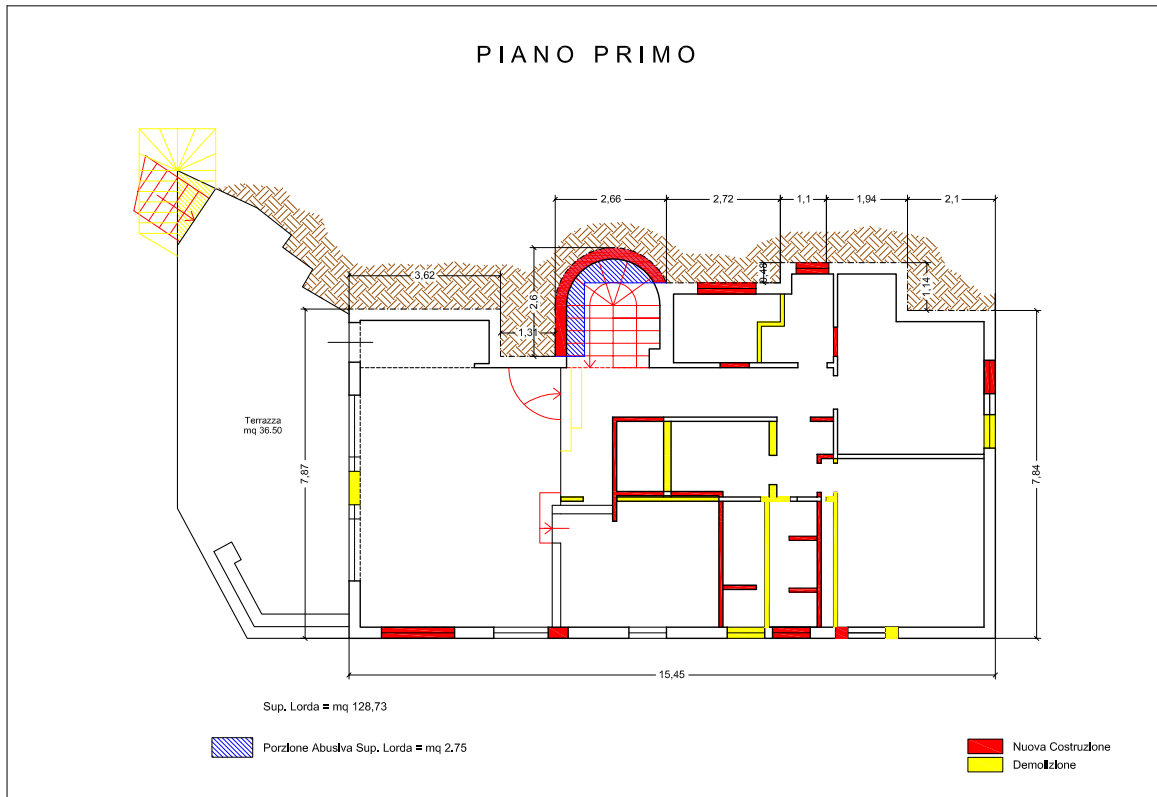
Mail: paolovagnoni@gmail.com

PIANO TERRA



PIANO PRIMO





6. Valutazione della sanabilità

Sulla base delle verifiche eseguite:

le difformità risultano **potenzialmente sanabili**, in quanto:

- l'immobile presenta titoli edilizi legittimi
- non emergono elementi ostativi evidenti rispetto alla normativa vigente

7. Tolleranze costruttive

Lo scostamento di circa **11 mq**:

- non risulta riconducibile con certezza a tolleranza costruttiva
- è pertanto considerato, in via prudenziale, come **difformità urbanistica da sanare**

8. Interventi necessari per la regolarizzazione

Per la regolarizzazione si prevede:

Studio Tecnico Geom. Paolo Vagnoni

Codice Fiscale: VGNPLA79B14H501H

P.IVA: 08410111002 - Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Roma n. 9539

Studio: Viale della Pineta di Fregene n. 40 – 00054 Fiumicino (RM)

Mob: 392 54 46 728

Mail: paolovagnoni@gmail.com

8.1 Pratica edilizia

- SCIA in sanatoria (art.37 DPR 380/2001) oppure Accertamento di conformità (art. 36 DPR 380/2001), valutabile solo previa predisposizione di tutta la documentazione tecnica compresi elaborati e relazioni da far visionare all'area tecnica del municipio competente.

8.2 Strutture

- relazione strutturista
- eventuale deposito presso Genio Civile

8.3 Catasto

- aggiornamento DOCFA
- fusione unità e nuova planimetria
- Conferma in Mappa del Fabbricato -Tipo Mappale

9. Stima dei costi

Costo complessivo stimato:

- Competenze tecniche: **€ 9.000 + IVA + Cassa Geometri**
- Oneri e sanzioni edilizie: **€ 3.000 – € 10.000 (stima)**
- Eventuali costi strutturali: variabili

Totale indicativo: € 12.000 – € 19.000

10. Limiti della relazione

La presente relazione:

- è redatta sulla base della documentazione disponibile
- non costituisce certificazione urbanistica né asseverazione
- ha carattere **meramente valutativo**

La sanabilità dovrà essere verificata dagli enti competenti in sede istruttoria.

Studio Tecnico Geom. Paolo Vagnoni

Codice Fiscale: VGNPLA79B14H501H

P.IVA: 08410111002 - Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Roma n. 9539

Studio: Viale della Pineta di Fregene n. 40 – 00054 Fiumicino (RM)

Mob: 392 54 46 728

Mail: paolovagnoni@gmail.com

11. Conclusioni (versione aggiornata)

Alla luce delle verifiche effettuate:

L'immobile presenta difformità edilizie e strutturali, tuttavia, risulta:

REGOLARIZZABILE IN PARTE (esclusione soppalco garage)

mediante procedura edilizia ordinaria con costi stimati compatibili con il valore del bene.

“La modalità di regolarizzazione proposta potrà essere oggetto di diversa valutazione da parte dell'Amministrazione comunale competente in sede di istruttoria, anche con riferimento all'individuazione del corretto titolo edilizio.”

Pertanto, le considerazioni contenute nella presente relazione devono intendersi come valutazioni tecnico-probabilistiche, con possibili margini di diversa interpretazione della normativa vigente da parte degli uffici istruttori.

Fiumicino, lì 03.04.2026

Il Tecnico

Geom. Paolo Vagnoni