

Spett. le Previdenza S.p.a. Società
Fiduciaria e di Revisione

**Oggetto: RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA SULLA LEGITTIMITA' URBANISTICA E CATASTALE DELL' IMMOBILE SITO A ROMA VIA FLAMINIA , 203 , PIANO S1 – 1 , INT. 3 .
DATI CATASTALI : FOGLIO 545 , PART. 51, SUB 554(APPARTAMENTO) E SUB 555 (CANTINA) -(EXSUB. 9) .**

La sottoscritta, Architetto Diana Sarro, con studio in Roma, Via Antonio Serra, 124, iscritta all'Albo degli Architetti di Roma al n. 10771, in qualità di tecnico incaricato dalla "Previdenza S.p.a. Società Fiduciaria e di Revisione", proprietaria degli immobili in oggetto , redige la seguente relazione tecnica sulla conformità edilizia e catastale degli immobili.

Quanto alla valutazione di mercato, si rinvia integralmente alla perizia di valutazione immobiliare a firma della sottoscritta dello scorso 5 dicembre 2023 ed alla valutazione ivi contenuta, da ritenersi del tutto attuale ed in nulla intaccata dalla successiva SCIA in sanatoria come appresso menzionata, essendosi in quella sede già valutato l'unità negoziale in oggetto sul presupposto dell'avvenuta presentazione della stessa, come tra l'altro espressamente indicato a pag. 5 della detta perizia";

A) DESTINAZIONE DI PRG E VINCOLI

a) Destinazione di PRG

In base alle Norme Tecniche del PRG di Roma l'immobile ricade in Città storica – Tessuto T6 : *Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue*. In base all'art. 31 , sono "Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue" i tessuti caratterizzati da una edificazione intensiva compatta con fronti prevalentemente continue ed allineate su strada, pianificati e realizzati con il Piano regolatore del 1931 o costruiti dopo il 1960 con piano particolareggiato approvato.

b) VINCOLI

L'immobile non rientra nella Carta per la Qualità, pertanto non è soggetto a vincoli da parte della Sovrintendenza Capitolina . Non c'è nessun altro tipo di vincolo specifico.

B) RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI CATASTALI ED EDILIZI PER LA RICOSTRUIRE DELLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E CATASTALE DELL'IMMOBILE

a) TITOLI DI PROPRIETA'

La sottoscritta è in possesso dell'atto di compravendita del 14/12/1981 della "**Previdenza s.p.a. Società Fiduciaria e di Revisione**" con la quale acquista dal sig. il seguente immobile" appartamento al piano rialzato distinto con il n. int. 3 , composto di due camere, cucina, bagno e ingresso e annessa cantina, il tutto identificato in catasto al foglio 545, part. 26, sub. 9 cat. A3 vani4 .

Nella visura catastale attuale il nominativo della Società risulta : "**Previdenza S.p.a. Società Fiduciaria e di Revisione**" .

b) STORIA CATASTALE E URBANISTICA

Dall'Atto Notarile di Compravendita del 14/12/1981 l'immobile risulta identificato nel Catasto Fabbricati con Foglio 545, P.IIa 26, sub. 9. Dalla visura storica ricercata con tali dati, risulta che il 16/11/2011 vi è stata una soppressione del subalterno per " bonifica identificativo catastale con prot. n. 180894.1/2011 " e che lo stesso è stato nuovamente accatastato con un **nuovo numero di particella, al Foglio 545, P.IIa 51, sub 9**. La variazione è stata presentata per assegnare una particella differente al fabbricato, rispetto alla particella 26, tuttora destinata al terreno, come si può vedere dall'Estratto di Mappa.

Dalla visura storica effettuata con i dati catastali aggiornati, risulta la proprietà corretta attuale della "Previdenza S.p.a. Società Fiduciaria e di Revisione " .

La planimetria catastale in atti dell'immobile prima della presentazione della variazione catastale del 04/04/2024 risulta depositata il 30/12/1939: non vi erano altre planimetrie catastali successive , in essa era inserita anche la cantina di pertinenza .

Con la variazione catastale Prot. RM0204602 del 03/04/2024 in atti dal 04/04/2024 è stata presentata la nuova planimetria catastale dell'appartamento conforme allo stato dei luoghi (sub 554) e si è stralciata la cantina che ha acquisito un suo subalterno (sub 555) con rendite

specifiche , come richiesto dalle norme catastali vigenti che richiedono per le cantine con accesso indipendente dall'abitazione, lo scorporo da quest'ultima.

Avendo erroneamente inserito nella planimetria catastale della cantina sub 555 la scritta int. 3, è stata presentata una nuova variazione Prot. RM0684236 del 04/12/2024 della sola cantina per rettifica e eliminazione dell'interno.

c) TITOLI EDILIZI E LEGITTIMITA' EDILIZIA E CATASTALE

L'immobile fu costruito dall'impresa Soc. Ing. G. Persichetti e C. con progetto n. 1115/32.

Il progetto che prevedeva la costruzione di tre fabbricati fu presentato contestualmente a quello degli altri due con n. 1117/32 e n. 1118/33. L'edificio di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte fu il primo ad essere realizzato. Venne rilasciata l'agibilità n. 344 del 11/04/1935.

Dall'Atto Notarile di Compravendita del 14/12/1981 l'immobile risulta identificato nel Catasto Fabbricati con Foglio 545, P.IIa 26, sub. 9. Dalla visura storica ricercata con tali dati, risulta che il 16/11/2011 vi è stata una soppressione del subalterno per " bonifica identificativo catastale con prot. n. 180894.1/2011 " e che lo stesso è stato nuovamente accatastato con un nuovo numero di particella, al Foglio 545, P.IIa 51, sub 9. La variazione è stata presentata per assegnare una particella differente al fabbricato, rispetto alla particella 26, tuttora destinata al terreno, come si può vedere dall'Estratto di Mappa.

L'immobile venne accatastato con la planimetria del 30/12/1939 .

Dal confronto tra il rilievo da me effettuato il 22/09/2023 e la planimetria catastale del 1939 risultavano delle lievi difformità: in particolare, è stato realizzato un tramezzo nel bagno al fine di creare un antibagno ed è stato costruito il muro della doccia ; è stato demolito il tramezzo e la porta posto nel corridoio a sinistra dell'ingresso ; è stato realizzato un armadio a muro sul disimpegno, chiudendo il passaggio con la camera più piccola ; è presente una seconda nicchia nella camera vicino alla ex cucina, non riportata sulla planimetria catastale del '39.

Date le difformità riscontrate e data la presenza della seconda nicchia per rendere l'immobile conforme alla normativa edilizia e catastale si è proceduto con la presentazione della variazione catastale RM0204602 del 03/04/2024 in atti dal 04/04/2024 in cui è stata presentata la nuova

planimetria catastale dell'appartamento conforme allo stato dei luoghi (sub 554) e si è stralciata la cantina che ha acquisito un suo subalterno (sub 555) con rendite specifiche.

E' Stata presentata poi presso il SUET del Comune di Roma Capitale Municipio Roma II, la Scia in sanatoria prot. CB2024/50930 del 16/04/2024 per la regolarizzazione edilizia e la conformità alle normative urbanistiche dell'immobile .

Avendo nel frattempo richiesto presso l'archivio del Dipartimento PAU il progetto di costruzione dell'edificio e avendo riscontrato delle piccole difformità tra la planimetria del progetto di costruzione e la planimetria catastale del 1939, la sottoscritta ha ritenuto opportuno integrare la SCIA in sanatoria con documentazione aggiuntiva Prot. CB/2024/114982 del 23/09/2024. E' stato presentato l'elaborato grafico " Nuovi Tipi" in cui è stato inserito come ante operam anche la planimetria del progetto di costruzione, oltre che il catastale del 1939 , lasciando logicamente lo stato finale invariato. Oltre i nuovi tipi è stata allegata una relazione a chiarimento dell'integrazione presentata . La planimetria catastale dell'appartamento sub 554 logicamente non è cambiata.

In relazione alla detta SCIA in sanatoria non è stata presentata successivamente alcuna Segnalazione Certificata per l'agibilità ai sensi dell'art. 24 del T.U.E. e pertanto il futuro aggiudicatario dovrà procedere a propria cura e spese alla presentazione della stessa, senza alcun onere o responsabilità per la procedura".

Salvo per quanto appena rilevato, la sottoscritta può affermare che allo stato attuale l'immobile risulta conforme sia alle normative edilizie-urbanistiche che alle norme catastali vigenti.

Roma, 19/12/2024

Arch. Diana Sarro

