

**IMMOBILE SITO IN ROMA, VIA DELLA MADONNA DEI MONTI 40 DI PROPRIETÀ DELL'UNIVERSITÀ  
DEGLI STUDI DI ROMA TRE**

**Calcolo superficie calpestabile**

Il presente calcolo della *superficie calpestabile* è relativo all'immobile sito in Roma, via Madonna dei Monti 40, identificato al Catasto Fabbricati di Roma con il foglio 493 particella 234 sub 1.

È stato redatto dall'arch. Massimo Cardone, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori di Roma e Provincia al nr 12932, su incarico della Direzione 8 della Terza Università degli Studi di Roma, proprietaria dell'immobile.

Il calcolo della *superficie calpestabile* è stato elaborato sulla base del rilievo geometrico eseguito sui diversi livelli dell'immobile. La *superficie calpestabile* è da considerarsi come la risultante della somma delle *superfici utili* e delle *superfici accessorie* di pavimento, così come definite dal Regolamento Edilizio Tipo di cui alla Delibera Giunta Regionale del Lazio n. 243 del 19.05.2017, ovvero:

- Per *superficie utile* (SU) è da intendersi la superficie di pavimento degli spazi dell'edificio misurata la netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
- Per *superficie accessoria* (SA) è da intendersi la superficie di pavimento degli spazi aventi caratteri di servizio rispetto alla destinazione d'uso prevalente dell'immobile, misurato al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre; ricomprende inoltre portici e gallerie pedonali, ballatoi, logge, balconi e terrazze, tettoie, cantine, sottotetti e vani scala interni.

La presente non costituisce attestato di conformità edilizia e urbanistica ma pura constatazione di consistenza edilizia, non avendo la misurazione in oggetto preso in considerazione alcuna documentazione tecnico amministrativa che possa comprovare la legittimità delle superfici oggetto di valutazione.

Ciò premesso, lo scrivente, attesta che la *superficie calpestabile* dell'immobile in oggetto è pari a **mq. 3.579,07** così suddivisi:

SUPERFICI UTILI	mq 2.500,08
SUPERFICI ACCESSORIE	mq 1.078,99

Si allega tabella ALLEGATO A completa delle superfici e piante dei diversi livelli dell'immobile.

Roma 19 novembre 2020

Arch. Massimo Cardone

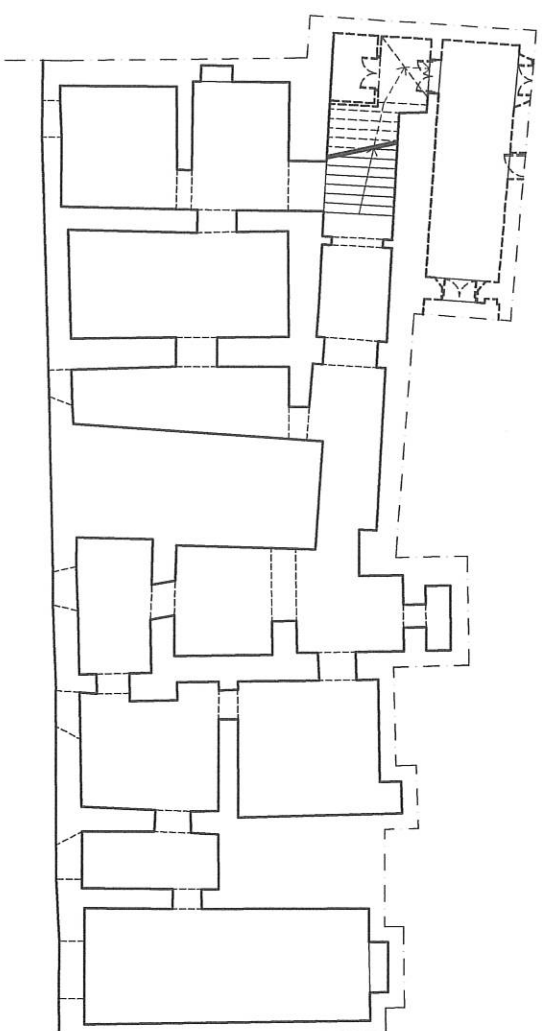


CARDONE  
MASSIMO  
ORDINE  
DEGLI  
ARCHITETTI  
PPC DI ROMA  
E PROVINCIA  
Architetto  
30.11.2020  
22:13:40 UTC

ALLEGATO A

IMMOBILE SITO IN ROMA, VIA DELLA MADONNA DEI MONTI 40 DI PROPRIETÀ DELL'UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI ROMA TRE  
Tabella di calcolo della superficie calpestabile

	PIANO TERRA	PIANO PRIMO	PIANO SECONDO	PIANO TERZO	PIANO QUARTO	PIANO QUINTO	PIANO INTERRATO	TOTALE
	MQ	MQ	MQ	MQ	MQ	MQ	MQ	MQ
Superficie utile (SU)	283,60	157,06	786,80	671,62	601,00			2 500,08
Superficie accessoria interna (SA)	72,67		92,65	11,34	28,52	19,87	195,33	420,38
Superficie accessoria esterna (SA)	281,46		78,47	140,85		157,83		658,61
SUPERFICIE CALPESTABILE (SU+SA)	637,73	157,06	957,92	823,81	629,52	177,70	195,33	3 579,07

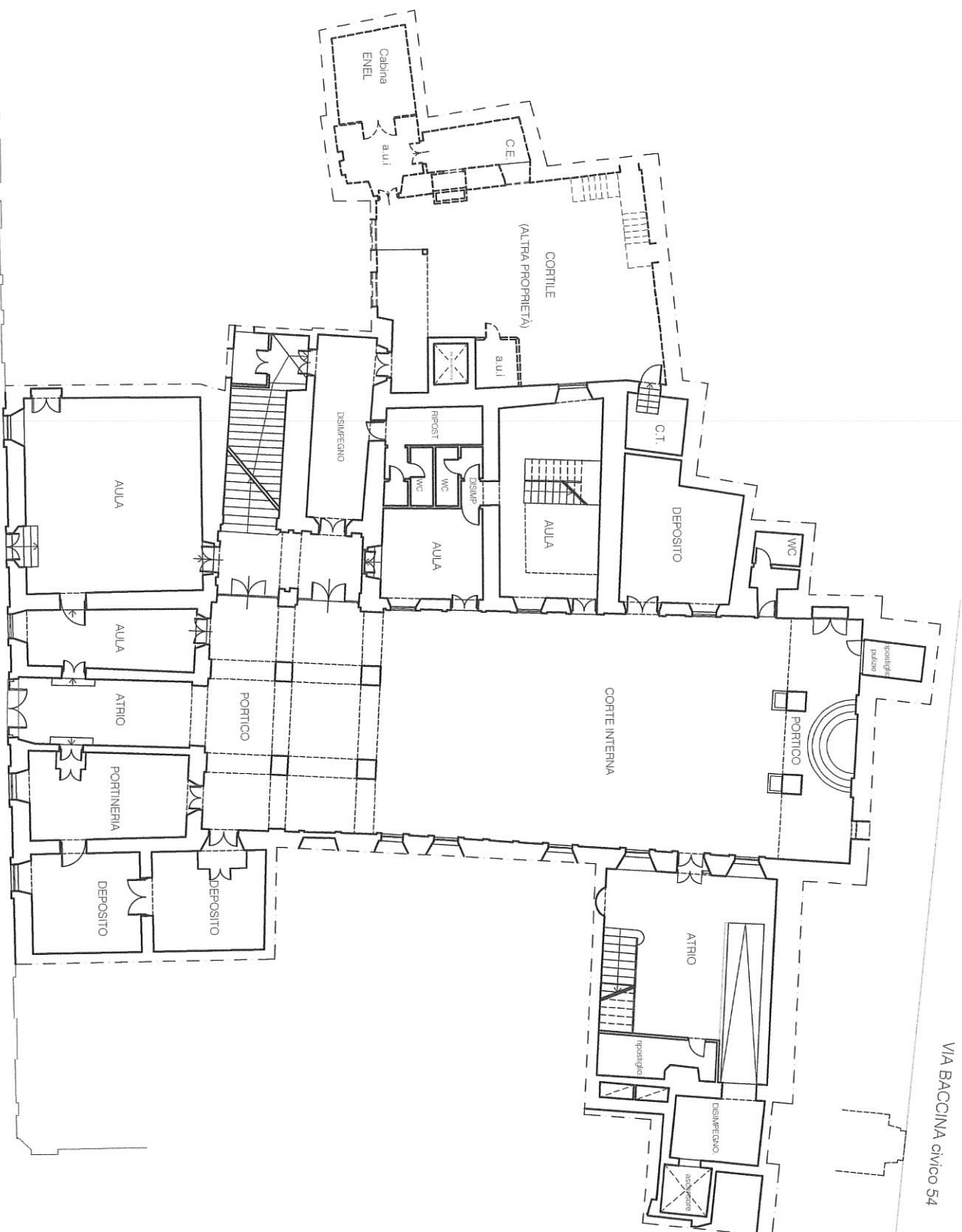


VIA MADONNA DEI MONTI

0 1 2 5  
m



VIA BACCINA civico 54

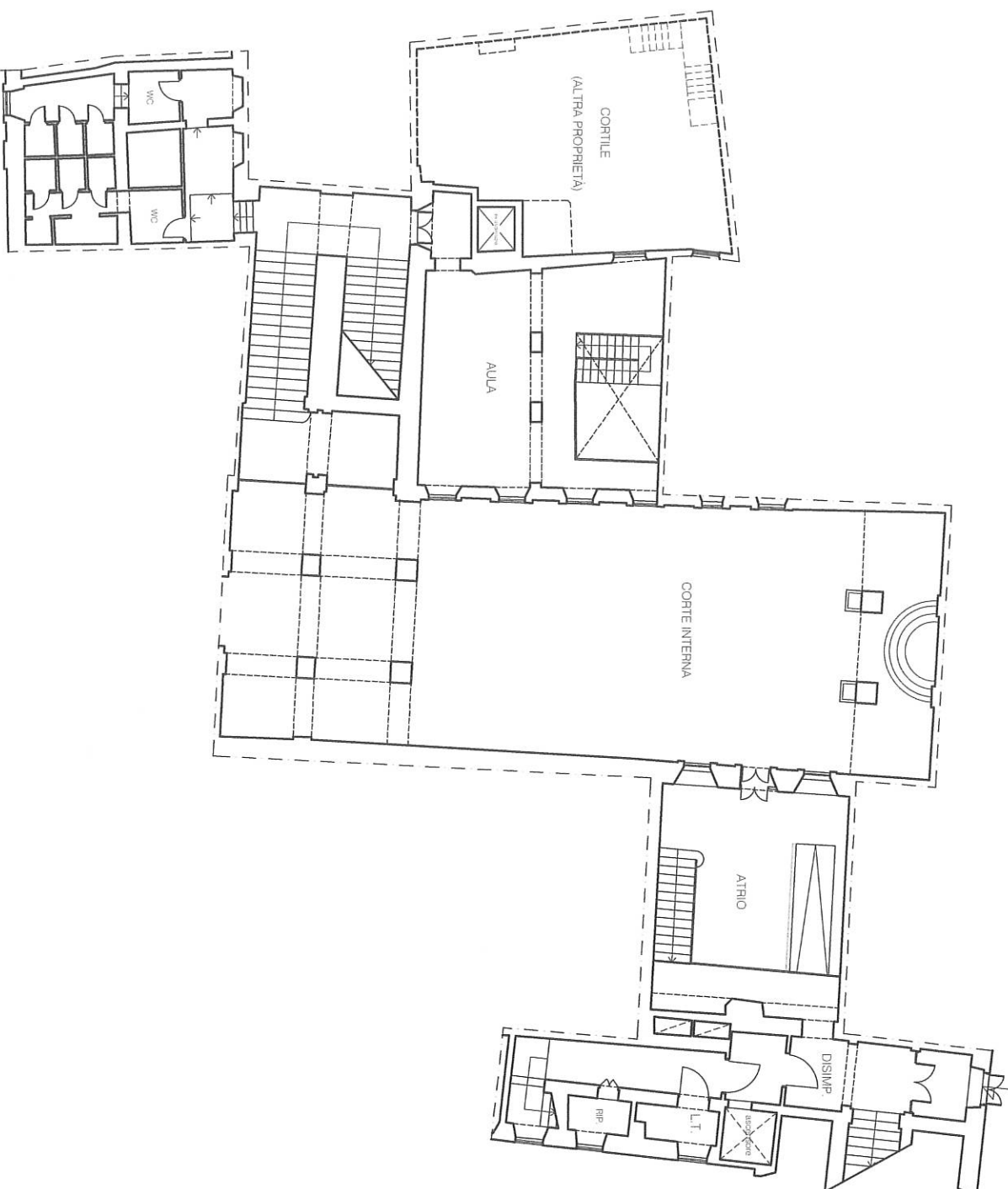


VIA MADONNA DEI MONTI 40  
INGRESSO

RILIEVO IMMOBILE SITO IN ROMA - Via della Madonna dei Monti, 40 - RESTITUZIONE GRAFICA

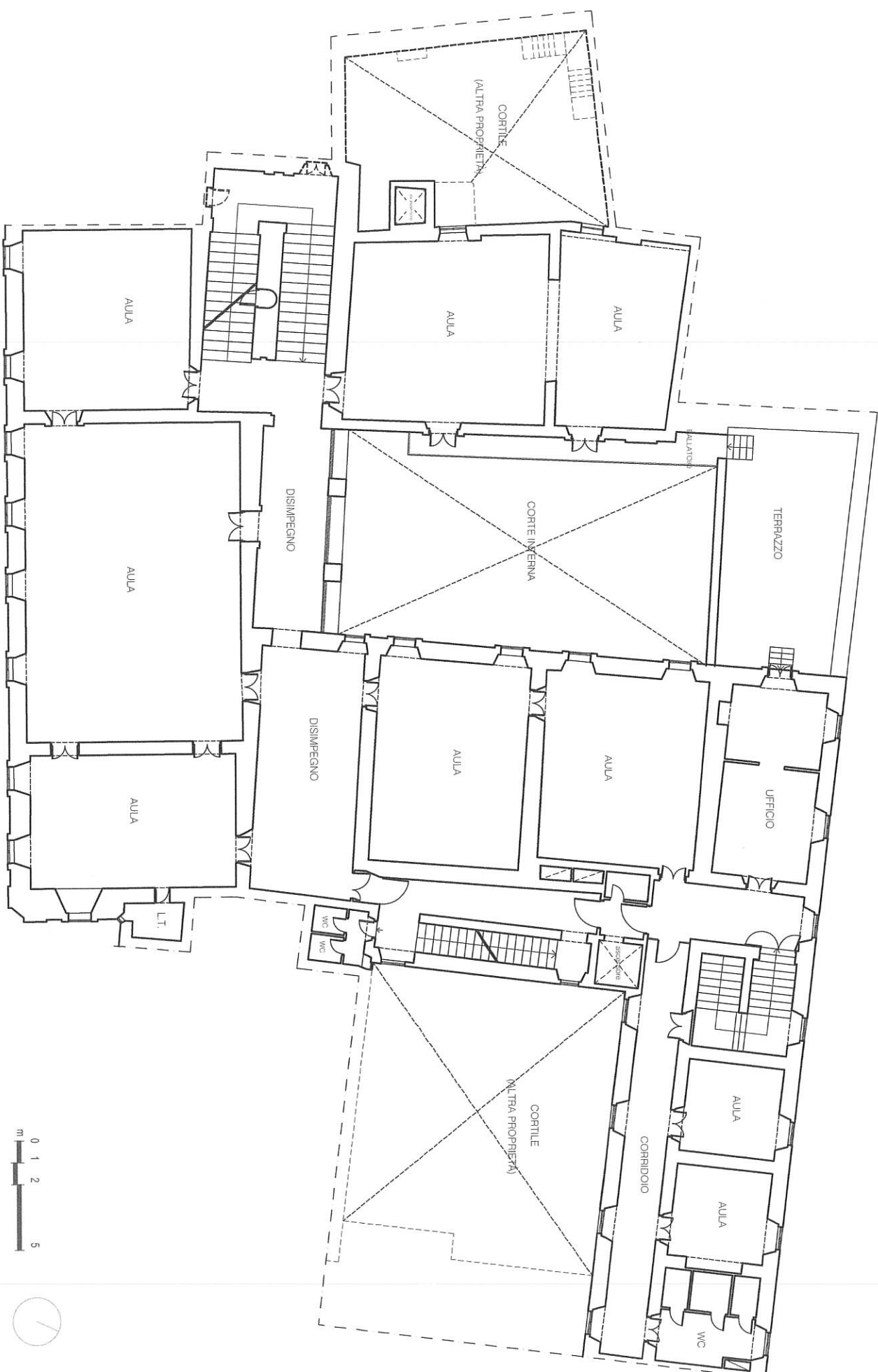
PLANIMETRIA PIANO TERRA

VIA BACCINA civico 54



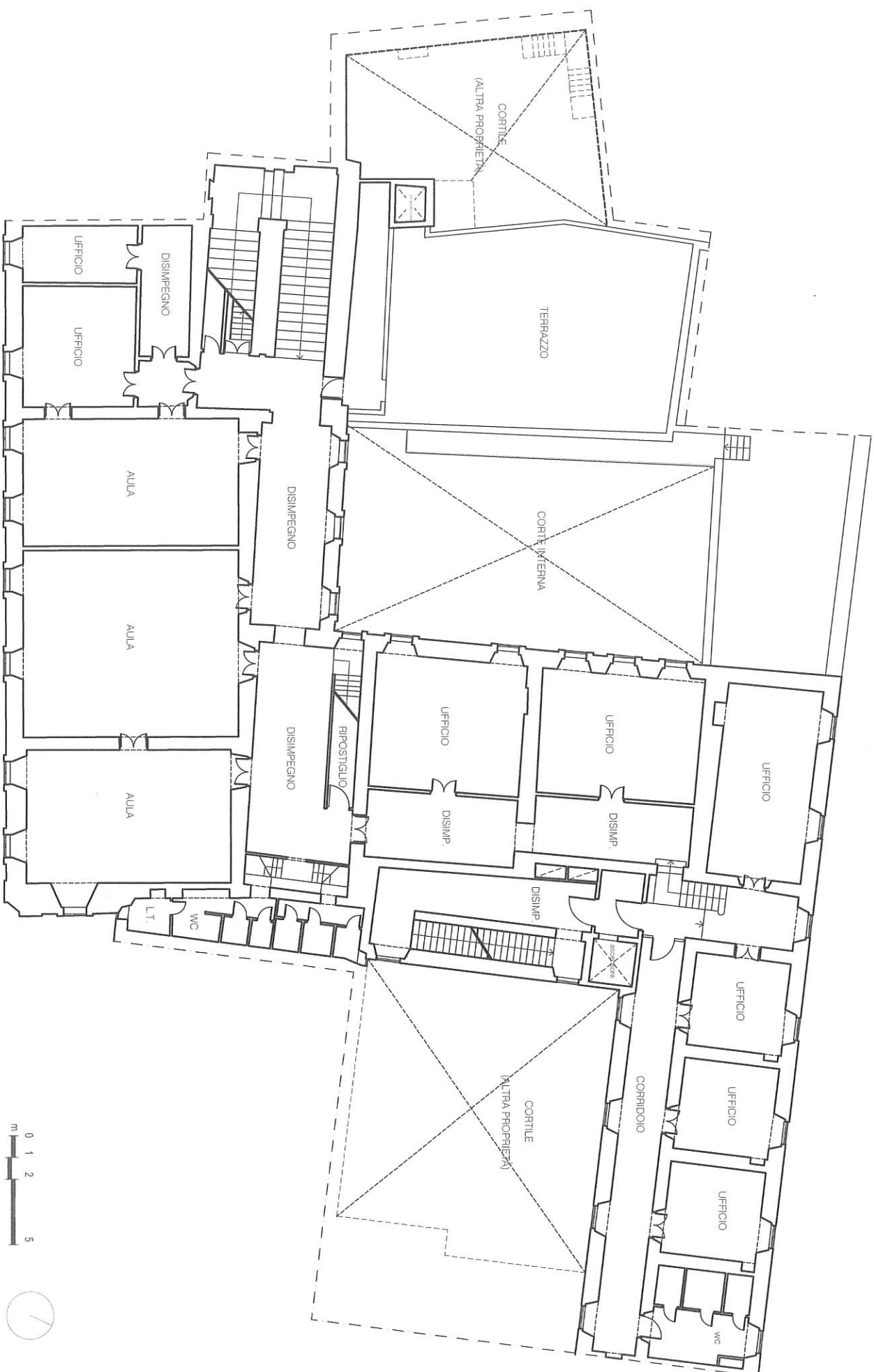
0 1 2 5  
m



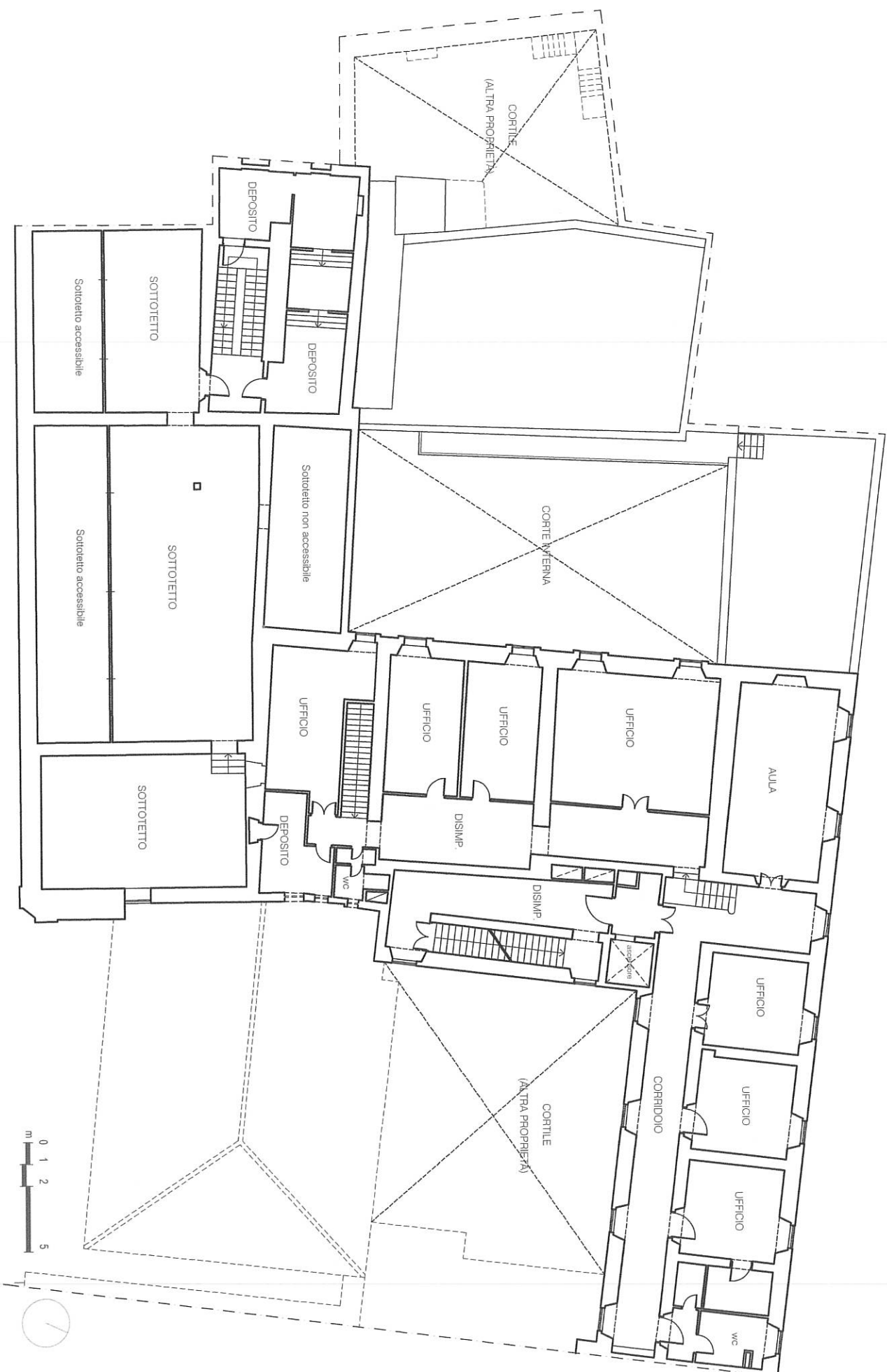


0 1 2 5  
m

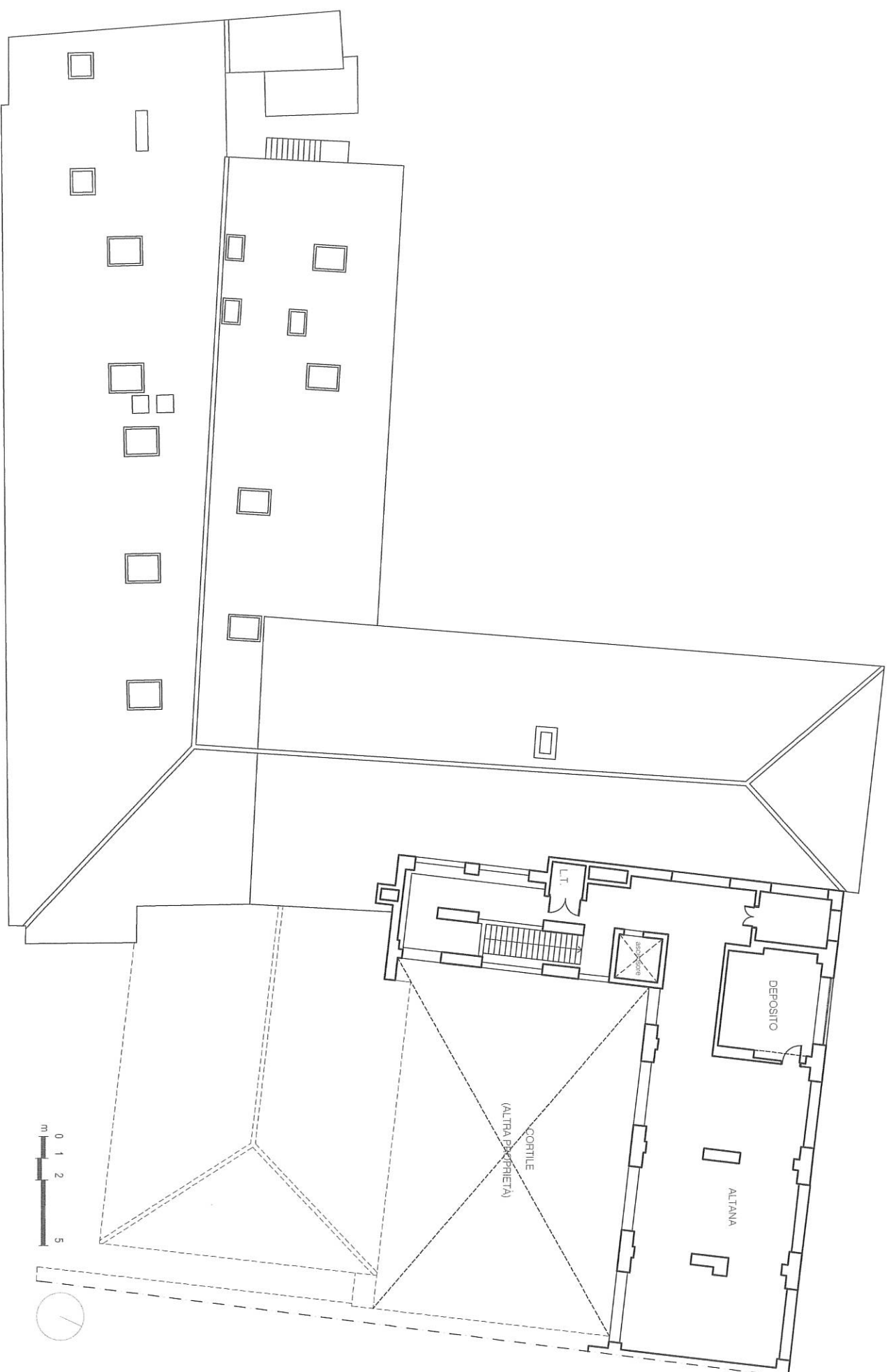












**IMMOBILE SITO IN ROMA, VIA DELLA MADONNA DEI MONTI 40 DI PROPRIETÀ DELL'UNIVERSITÀ  
DEGLI STUDI DI ROMA TRE**

**Calcolo superficie commerciale**

Il presente calcolo della superficie commerciale è relativo all'immobile sito in Roma, via Madonna dei Monti 40, identificato al Catasto Fabbricati di Roma con il foglio 493 particella 234 sub 1.

È stato redatto dall'arch. Massimo Cardone, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori di Roma e Provincia al nr 12932, su incarico della Direzione 8 della Terza Università degli Studi di Roma, proprietaria dell'immobile.

Al fine di identificare il valore della superficie commerciale dell'immobile è stato eseguito un rilievo geometrico dei diversi livelli dell'immobile, nello stato di fatto in cui si trova. Si è pertanto adottato il criterio denominato *Sistema Italiano di Misurazione* del Codice delle Valutazioni Immobiliari (edizione Tecnoborsa 2018) che prevede la suddivisione delle superfici dei vani dell'immobile in *principali* e *accessori* - calcolati come superficie netta calpestabile, oltre i muri perimetrali (calcolati fino a 50 cm di spessore) e i muri in comunione con altre unità immobiliari (calcolati fino a 25 cm di spessore) - e la loro omogeneizzazione secondo opportuni coefficienti di ragguaglio.

La presente non costituisce pertanto attestato di conformità edilizia e urbanistica ma pura constatazione di consistenza edilizia, non avendo la misurazione in oggetto preso in considerazione alcuna documentazione tecnico amministrativa che possa comprovare la legittimità delle superfici oggetto di valutazione.

Ciò premesso, lo scrivente attesta che la *superficie commerciale* dell'immobile in oggetto è pari a **mq. 4.011,82** così suddivisi:

SUPERFICI PRINCIPALI <i>Vani principali</i>	mq 3 366,98
SUPERFICI VANI ACCESSORI <i>Terrazze, balconi, porticati, patii, mansarde, locali seminterrati abitabili, oltre sottotetti e locali ripostiglio esterni all'unità immobiliare</i>	mq 644,84

Si allega tabella completa ALLEGATO A delle superfici e piante dei diversi livelli dell'immobile.

Roma 19 novembre 2020

Arch. Massimo Cardone

CARDONE MASSIMO  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PPC DI ROMA E PROVINCIA  
Architetto  
30.11.2020 22:28:46 UTC

IMMOBILE SITO IN ROMA, VIA DELLA MADONNA DEI MONTI 40 DI PROPRIETÀ DELL'UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI ROMA TRE  
Tabella di calcolo della superficie commerciale

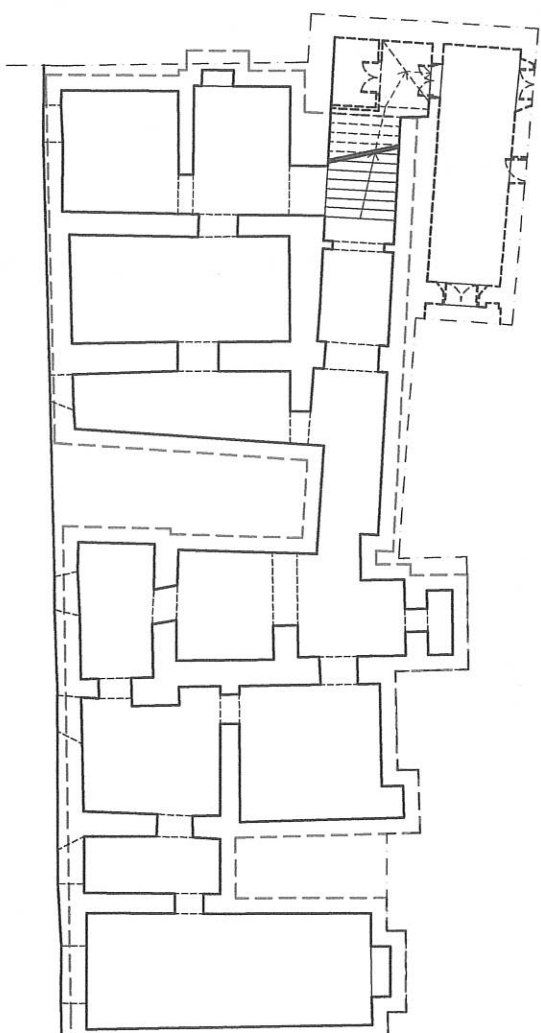
SUPERFICI PRINCIPALI		PIANO TERRA		PIANO PRIMO		PIANO SECONDO		PIANO TERZO		PIANO QUARTO		PIANO QUINTO		PIANO INTERRATO		TOTALI	
DESCRIZIONE	INCIDENZA	MQ	INCIDENZA	MQ	INCIDENZA	MQ	INCIDENZA	MQ	INCIDENZA	MQ	INCIDENZA	MQ	INCIDENZA	MQ	INCIDENZA	MQ	INCIDENZA
Vani principali	100%	450,09	450,09	286,49	286,49	1 110,20	1 110,20	973,80	973,80	540,15	540,15	6,25	6,25			3 366,98	3 366,98
TOTALE		450,09	450,09	286,49	286,49	1 110,20	1 110,20	973,80	973,80	540,15	540,15	6,25	6,25			3 366,98	3 366,98

SUPERFICI VANI ACCESSORI		PIANO TERRA		PIANO PRIMO		PIANO SECONDO		PIANO TERZO		PIANO QUARTO		PIANO QUINTO		PIANO INTERRATO		TOTALI	
DESCRIZIONE	INCIDENZA	MQ	INCIDENZA	MQ	INCIDENZA	MQ	INCIDENZA	MQ	INCIDENZA	MQ	INCIDENZA	MQ	INCIDENZA	MQ	INCIDENZA	MQ	INCIDENZA
Terrazze	35%					62,57	21,90	140,85	49,30							203,42	71,20
Balconi	30%					15,90	4,77									15,90	4,77
Porticati e patii	35%	286,40	100,24									175,47	61,41			286,40	100,24
Mansarda rifinita *Con altezza minima superiore a 1,50 m	70%									280,30	196,21					280,30	196,21
Locali seminterrati abitabili	60%													315,60	189,36	315,60	189,36
Sottotetto,Locali ripostiglio	25%	58,60	14,65								0,00	27,98	7,00			27,98	7,00
TOTALE		345,00	114,89			78,47	26,67	140,85	49,30	280,30	196,21	203,45	68,41	315,60	189,36	1 363,67	644,84

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE																4 011,82	
-------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--

SUPERFICI ACCESSORIE

Locali seminterrati 315,60 mq

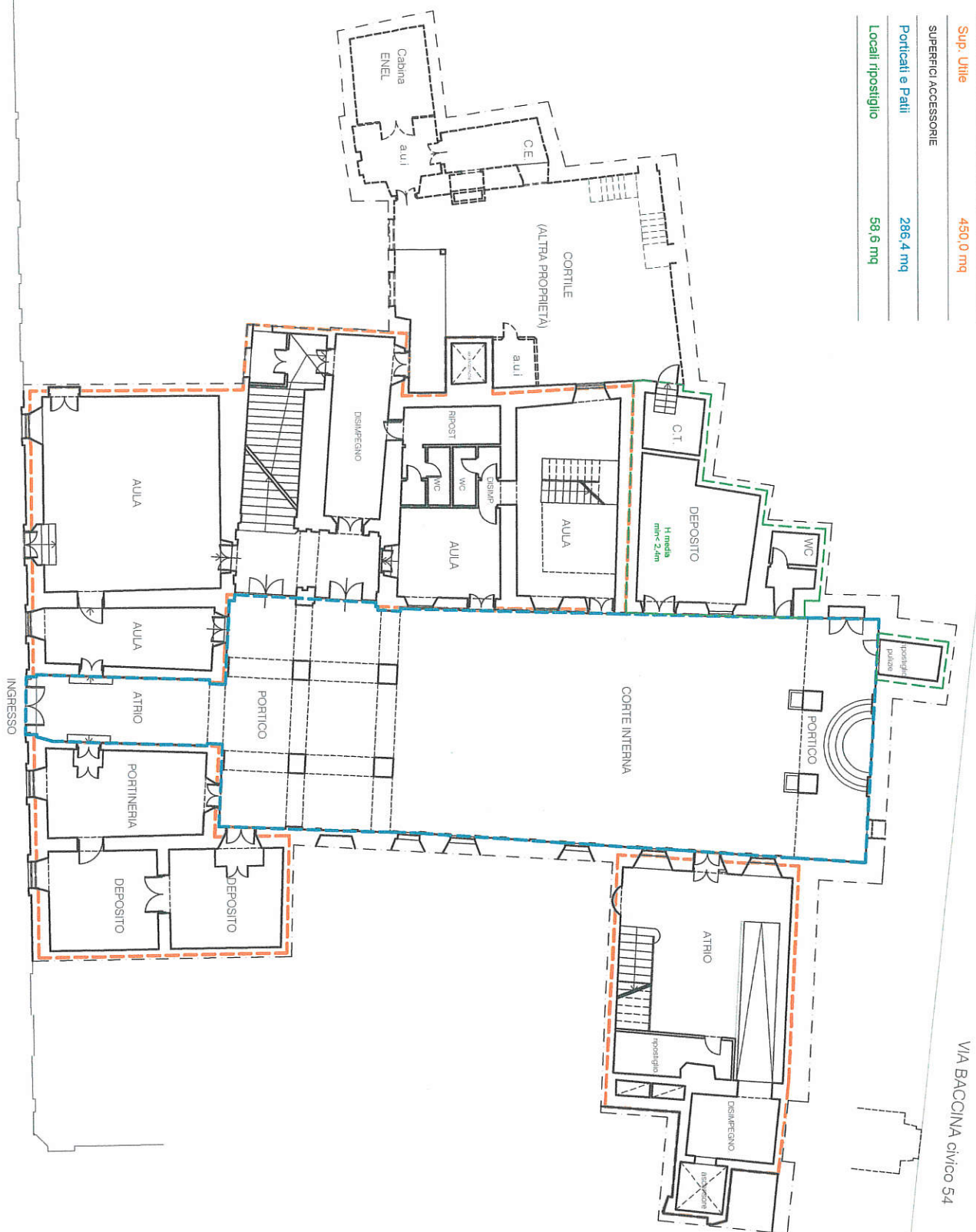


VIA MADONNA DEI MONTI

0 1 2 5  
m



SUPERFICI PRINCIPALI	
Sup. Utile	450,0 mq
SUPERFICI ACCESSORIE	
Porticati e Pali	286,4 mq
Locali ripostiglio	58,6 mq



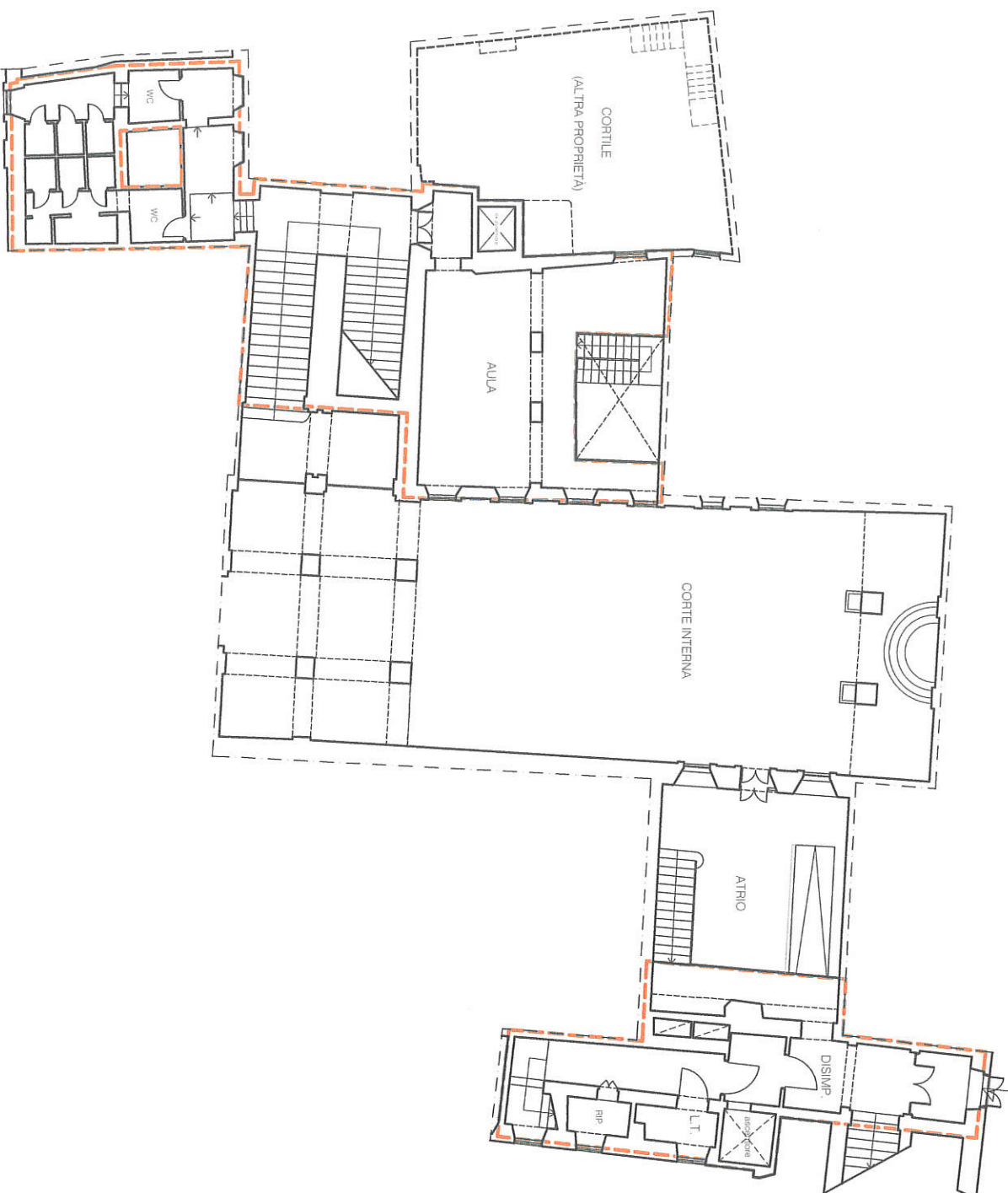
VIA BACCINA CIVICO 54

0 1 2 5  
m





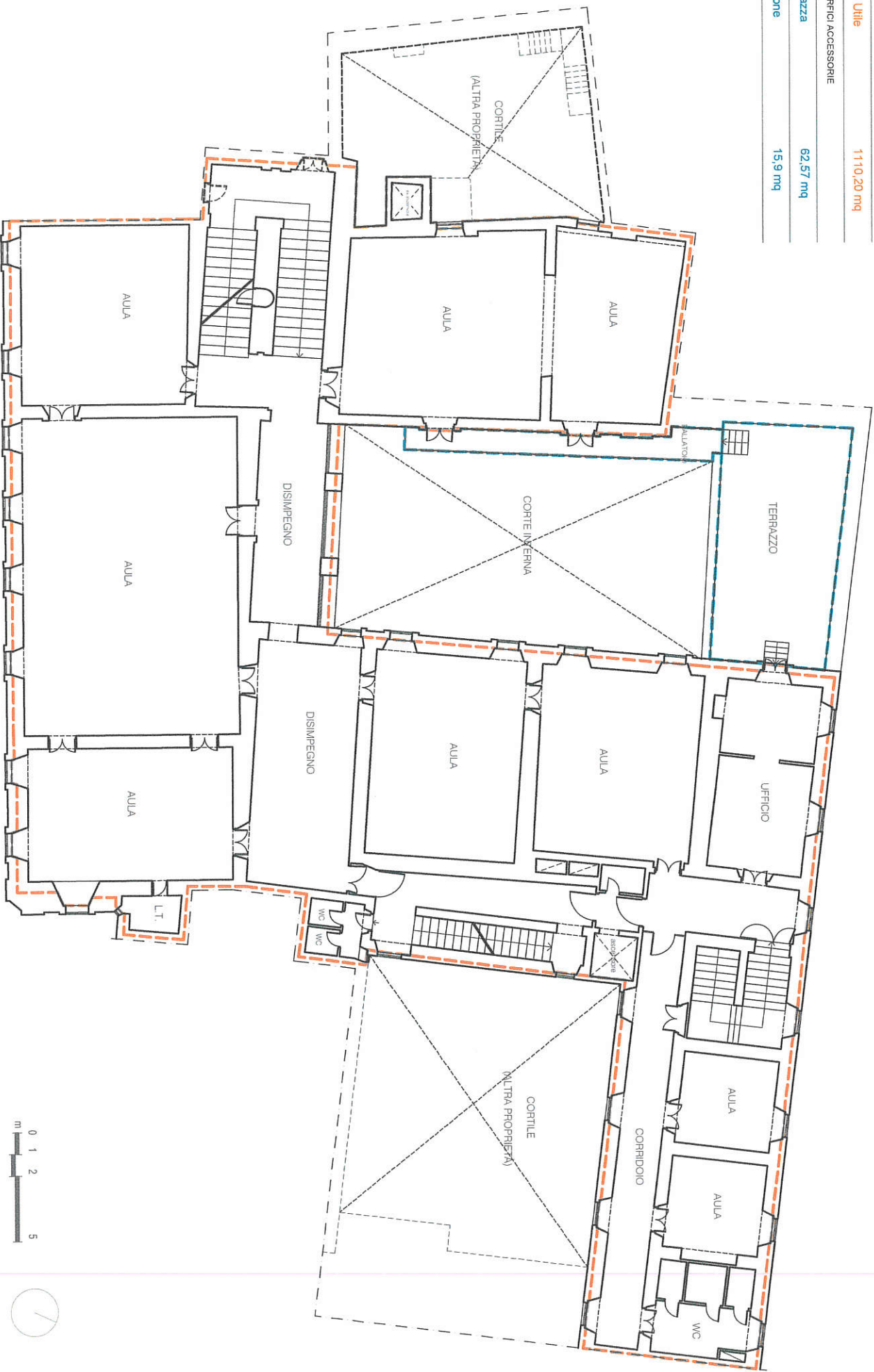
VIA BACCINA civico 54



0 1 2 5  
m



SUPERFICI PRINCIPALI	
Sup. Utile	1110,20 mq
SUPERFICI ACCESSORIE	
Terrazza	62,57 mq
Balcone	15,9 mq



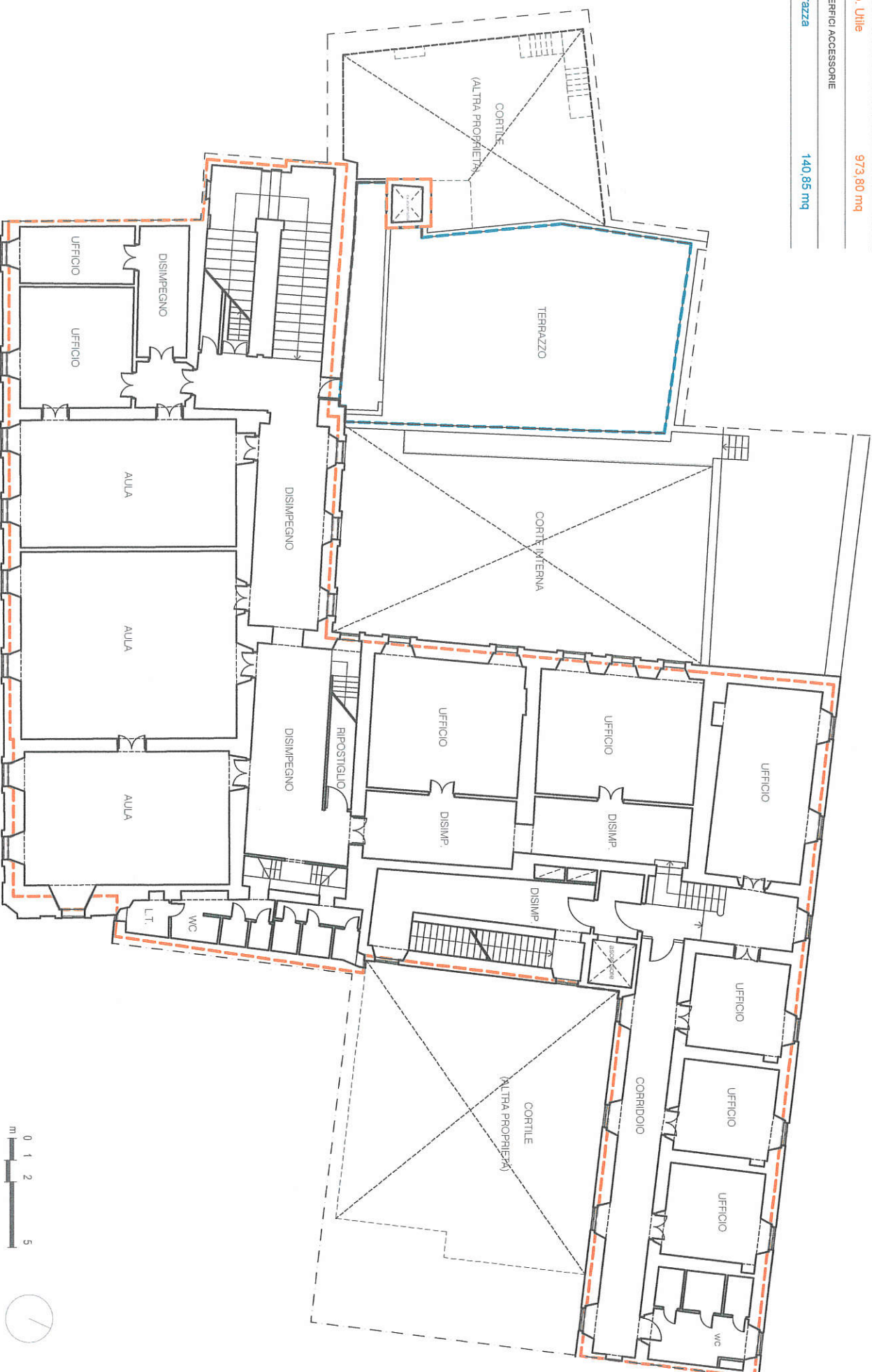


SUPERFICI PRINCIPALI

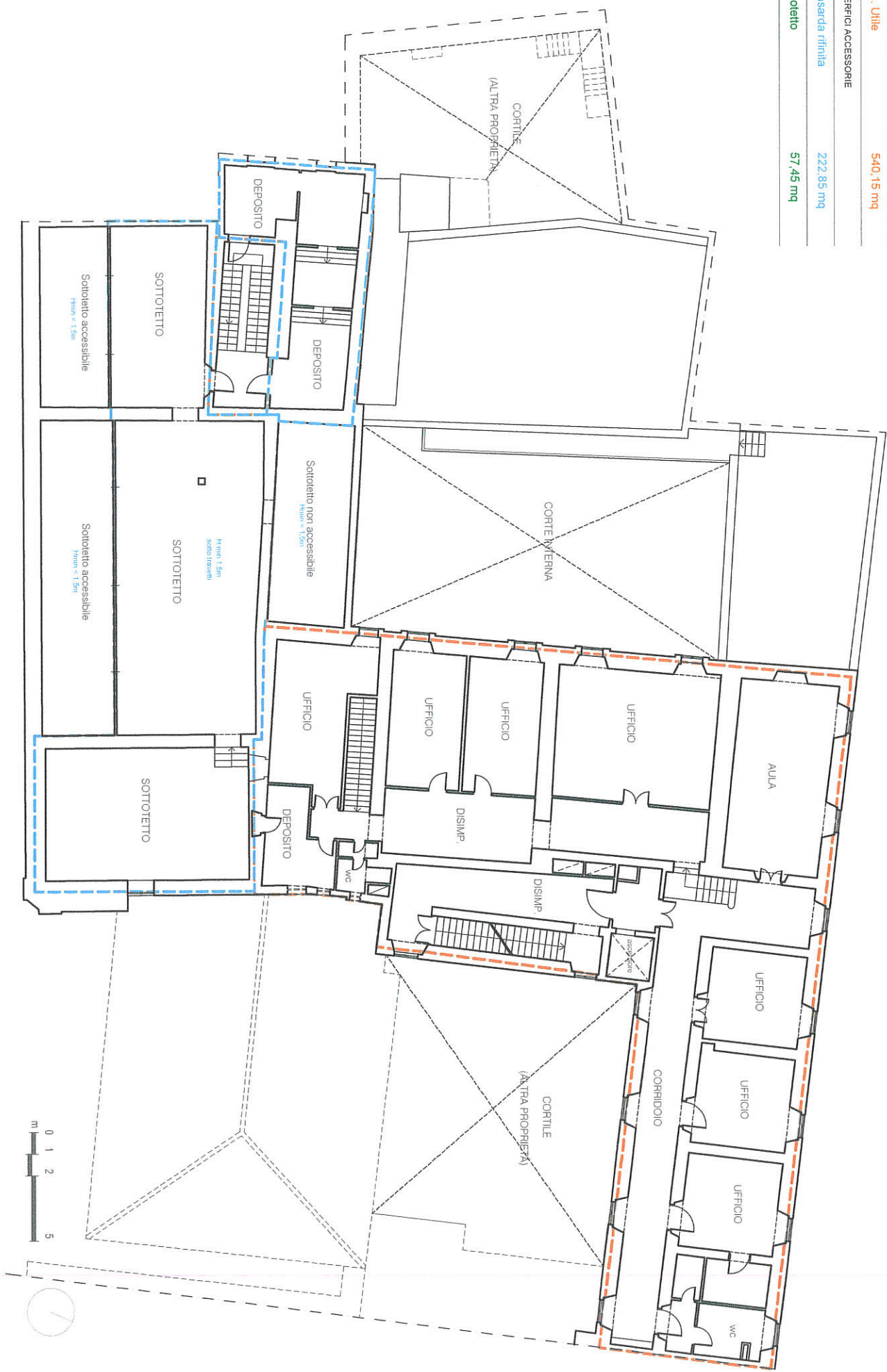
Sup. Utile 973,80 mq

SUPERFICI ACCESSORIE

Terrazza 140,85 mq



SUPERFICI PRINCIPALI	
Sup. Utile	540,15 mq
SUPERFICI ACCESSORIE	
Mansarda rifinita	222,85 mq
Sottotetto	57,45 mq



SUPERFICI ACCESSORIE

Sup. utile 6,25 mq

Portici e patii 175,47 mq

Locale ripostiglio 27,98 mq



**IMMOBILE SITO IN ROMA, VIA DELLA MADONNA DEI MONTI 40 DI PROPRIETÀ DELL'UNIVERSITÀ  
DEGLI STUDI DI ROMA TRE**

**Verifica conformità planimetrica catastale**

L'immobile sito in Roma, via Madonna dei Monti 40, è identificato al Catasto Fabbricati di Roma con il foglio 493 particella 234 sub 1.

L'ultima planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate risale alla presentazione 25.11.1993 a firma del Geom. Sandro Coccioni, iscritto all'Albo dei Geometri di Roma al nr 6619.

È stata verificata la conformità della planimetria catastale con lo stato di fatto dell'immobile rilevato.

Sono state riscontrate diverse incoerenze tra rappresentazione planimetrica depositata e situazione di fatto; tuttavia tali difformità sono relative a modifiche interne di modesta entità non incidenti sulla consistenza o sulla classe (e quindi sulla rendita) dell'immobile.

Non si ritiene pertanto obbligatoria, ai sensi della Circolare n. 2 del 09.07.2010 – prot. N. 36607 dell'Agenzia del Territorio, la presentazione di un atto di aggiornamento catastale a garantire la corrispondenza della planimetria depositata con lo stato reale dell'immobile.

La presente non costituisce attestato di conformità edilizia e urbanistica ma unicamente verifica di conformità planimetrico-catastale, non essendo stata esaminata alcuna documentazione tecnico amministrativa che possa comprovare la legittimità delle superfici oggetto di valutazione.

Si allegano le piante dei diversi livelli dell'immobile, con evidenziate le difformità riscontrate.

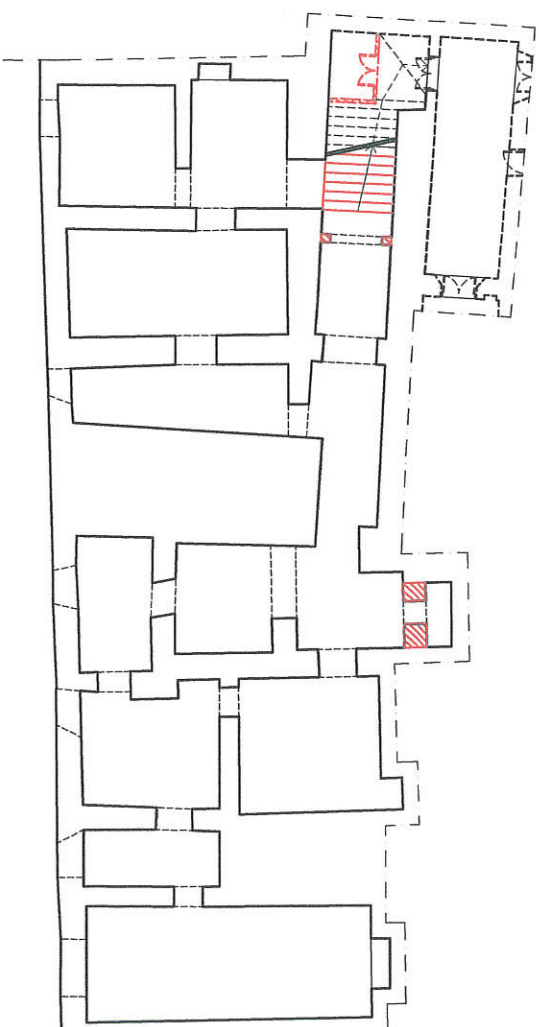
Roma 19 novembre 2020

Arch. Massimo Cardone



CARDONE  
MASSIMO  
ORDINE  
DEGLI  
ARCHITETTI  
PPC DI ROMA  
E PROVINCIA  
Architetto  
30.11.2020  
21:52:46  
UTC





VIA MADONNA DEI MONTI

0 1 2 5  
m



RICOSTRUZIONE  
DEMOLIZIONE

VIA BACCINA civico 54

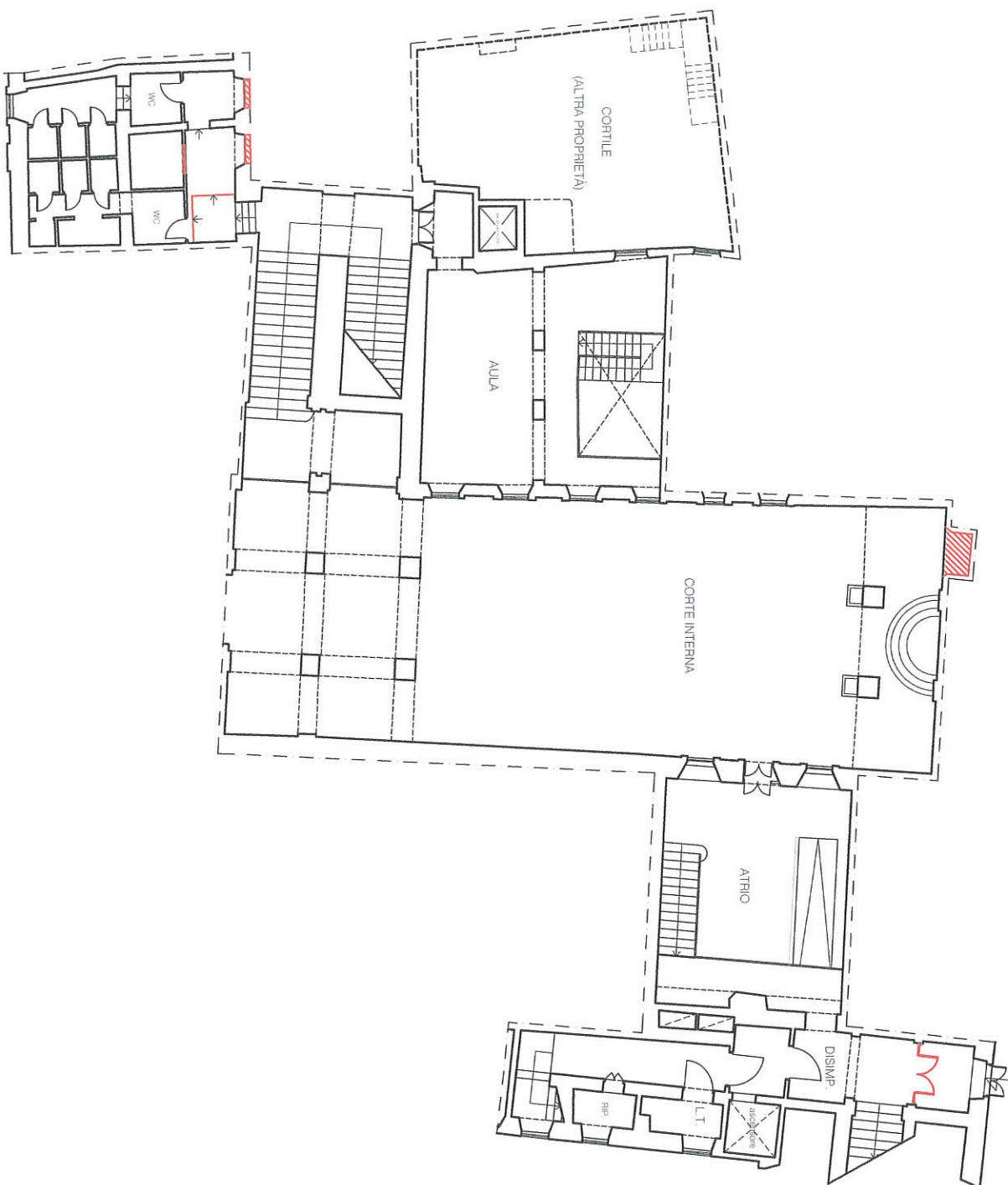


VIA MADONNA DEI MONTI 40

RILEVO IMMOBILE SITO IN ROMA - Via della Madonna dei Monti, 40 - DIFFORMITÀ CATASTALI

PLANIMETRIA PIANO TERRA

VIA BACCINA CIVICO 54



0 1 2 5  
m





