



Dott. Edoardo ROCCHI
Geometra e amm.re condomini

VERBALE DI CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

IN SEGUITO AL RILIEVO TOPOGRAFICO ESEGUITO PER ACCERTARE LA
REALE CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI RIETI, ALLA VIA
G. TURILLI, FG. 78, MAPP. 3

Committente: **Quondamstefano Gianluca**
C.T.U. esecuzione immobiliare n. 38/2020



A.N.AMM.I.
Associazione Nazionale-europea
AMMinistratori d'Immobili

Studio tecnico professionale
Amministrazione e gestione immobili
Via Colle, 2 - 02043, Contigliano (RI)
Cell. 349.2735065 | E- mail: rocchi_edoardo@libero.it
P.Iva. 01128090576 - Cod. fisc. RCC DRD 92L16 H282T

Il Sottoscritto Dott. Geom. Edoardo Rocchi, nato a Rieti il 16/07/1992 residente in Contigliano alla Via Colle n° 2, C.F. RCC DRD 92L16 H282T, in qualità di Geometra titolare dello Studio Tecnico omonimo, con sede in Contigliano alla Via Colle n° 2, tel. 0746706231, partita I.V.A 01128090576, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Rieti al n° 877, iscritto all' A.N.AMM.I. al num. U-178, email - rochi_edoardo@libero.it; [PEC edoardo.rocchi@geopec.it](mailto:edoardo.rocchi@geopec.it),

per incarico conferito dall'Ag. Imm. Quondamstefano Gianluca, nella sua qualità di consulente Tecnico d'Ufficio per l'esecuzione immobiliare n. 38/2020

in seguito a:

- Esame degli atti catastali tratti presso i competenti Uffici dell'Agenzia del Territorio – Rieti;
- Sopralluogo e rilievo topografico;
- Analisi della cartografia catastale,

redige

codesta relazione di consistenza sullo stato dei luoghi, al fine di determinare la reale consistenza ed il relativo posizionamento nel lotto degli immobili oggetto di perizia.

* * * *

Emersa la necessità di stabilire l'effettiva consistenza nonché il reale posizionamento nel lotto degli immobili oggetto di perizia, le operazioni hanno avuto inizio mediante rilievo topografico dell'area interessata.

Le operazioni di rilievo, sono state svolte con l'ausilio di strumentazione GPS - ovvero ricevitore satellitare GNSS, Leica Geosystem serie VIVA, sensori CS15 e GS17 con precisione centimetrica (impiegato in modalità "Real-Time" con l'ausilio della rete GNSS della Regione Lazio).

Tale metodologia di lavoro ha consentito di misurare in maniera diretta ed indiretta, elementi posti anche a distanze considerevoli e non necessariamente intervisibili, oltre a permettere di rilevare anche il minimo dettaglio del terreno, senza approssimazioni ed interpolazioni sui minimi cambi di pendenza.

Per l'estrapolazione delle coordinate di rilievo ottenute mediante GPS, è stato utilizzato il software Leica Geo Office; tale programma, consente di tramutare i dati registrati nelle operazioni di rilievo in coordinate geografiche georiferite al DATUM WORLD GEODETIC SYSTEM 1984 - WGS84; Successivamente i dati di rilievo sono stati uniti ed elaborati con il software topografico CADPILLAR, attraverso il quale è stato possibile rendere gestibile l'insieme dei dati rilevati.

Lo scrivente tecnico, per l'espletamento dell'incarico conferitogli, dopo una prima indagine catastale, ha inteso procedere con le seguenti modalità:

- scegliere punti di appoggio rappresentati nella stessa mappa catastale ove risultano in parte censiti gli immobili;
- prelevare le coordinate dei punti d'appoggio, presenti nel medesimo foglio catastale;
- Trasmutare i dati rilevati con strumentazione topografica sulla mappa catastale;
- Verificare la rispondenza di quanto rappresentato in mappa con quanto rilevato.

L'inquadramento topografico è stato effettuato mediante rototraslazione rigida su elementi di coordinate note, riferiti nel sistema catastale. La posizione di detti punti di riferimento è stata misurata in data 11/10/2021, utilizzando il sensore GPS Leica serie VIVA, sensori CS15 e GS17.

Il rilievo ha considerato sia i punti noti che gli elementi di dettaglio, impiegati rispettivamente per il calcolo dell'inquadramento topografico e la rappresentazione dello stato dei luoghi, quali, ad esempio, spigoli di fabbricati esistenti e termini di confine.

La procedura di calcolo ha riguardato l'elaborazione delle misure **GPS**, trasformate dal sistema di coordinate **WGS84** a quello **CASSINI-SOLDNER** (sistema catastale), mediante ROTOTRASLAZIONE RIGIDA (senza variazione di scala) BARICENTRICA.

L'elaborazione dei suddetti dati è stata eseguita con specifico software di calcolo topografico. L'algoritmo di tipo iterativo, esegue una compensazione rigorosa basata sul principio dei minimi quadrati.

Tale rototraslazione, effettuata in base ai parametri determinati con le suddette modalità, ha consentito il calcolo delle coordinate dei punti misurati, ottenute in base ad una rete topografica quanto più conforme a quella di riferimento e scartando, conseguentemente, quei punti risultati di minore affidabilità.

Descrizione degli immobili

Le risultanze del rilievo mostrano che lo stato dei luoghi, risulta notevolmente alterato rispetto alla mappa catastale. Negli allegati elaborati grafici, infatti, si è provveduto a rappresentare con diverse colorazioni gli immobili, attribuendo agli immobili censiti un colore verde ed agli immobili effettivamente rilevati in loco un colore rosso.

Nel dettaglio, sono stati individuati, per esigenze di chiarezza espositiva, tre corpi denominati rispettivamente con le lettere "A" "B" e "C". Il corpo "A", riguarda la porzione di maggiore consistenza destinata ad abitazioni e relative pertinenze. Mediante l'utilizzo del colore verde,

sono state rappresentate le porzioni ad oggi censite in mappa catastale, mentre con il colore rosso, vengono rappresentate tutte le porzioni dell'immobile esistenti in loco realizzate in ampliamento rispetto a quanto censito. All'interno della sagoma rappresentata, trovasi ubicata l'unità immobiliare residenziale attualmente censita al fg. 78, mapp. 3, sub. 1.

Il corpo "B", riguarda l'edificio censito al medesimo subalterno 1, avente destinazione "magazzino". Anche in questo caso, vengono rappresentate di colore rosso le porzioni realizzate in eccedenza alla sagoma rappresentata sia in mappa catastale che nella planimetria di dettaglio. Si evidenzia, inoltre, un utilizzo residenziale della costruzione.

Il corpo "C", comprende la porzione dell'unità immobiliare anch'essa identificata con il numero di subalterno 1 e rappresentata come tettoia. Anche in questo caso, si evidenziano notevoli edificazioni eccedenti la sagoma originaria rappresentata nella planimetria catastale, nell'estratto di mappa catastale e nell'ultimo tipo mappale redatto al fine di censire le unità immobiliari. La sagoma rappresentata di colore verde, rappresenta la porzione ad oggi censita ed all'interno della sagoma descritta come "tettoia" in planimetria catastale, si evidenzia la presenza di una porzione della stessa realizzata e come tale destinata ad abitazione (evidenziata di colore rosso puntinato).

Conclusioni

Si rappresenta che lo stato dei luoghi presenta notevoli difformità rispetto a quanto ad oggi risulta catastalmente censito. Si evidenziano, infatti costruzioni o porzioni di esse realizzate in aderenza ai fabbricati originariamente censiti destinati ad abitazioni, stalle, tettoie e rimesse in totale contrasto con quanto effettivamente censito.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico conferito.

Rieti, il 26 ottobre 2021



(Dott. Geom. Edoardo ROCCHI)

Per conoscenza di tutto quanto sopra scritto;

(Ag. Imm. Quondamstefano Gianluca - C.T.U.)

Allegati: *elaborazioni dei rilievi topografici*



628



3

VIA GAETANO TURILLI

CORPO "A"

CORPO "B"

CORPO "C"

PORZIONE
RESIDENZIALE

CORTE

MURO CONTENIMENTO

LIMITE PART. 3 FG. 78

PART. 5 FG. 78

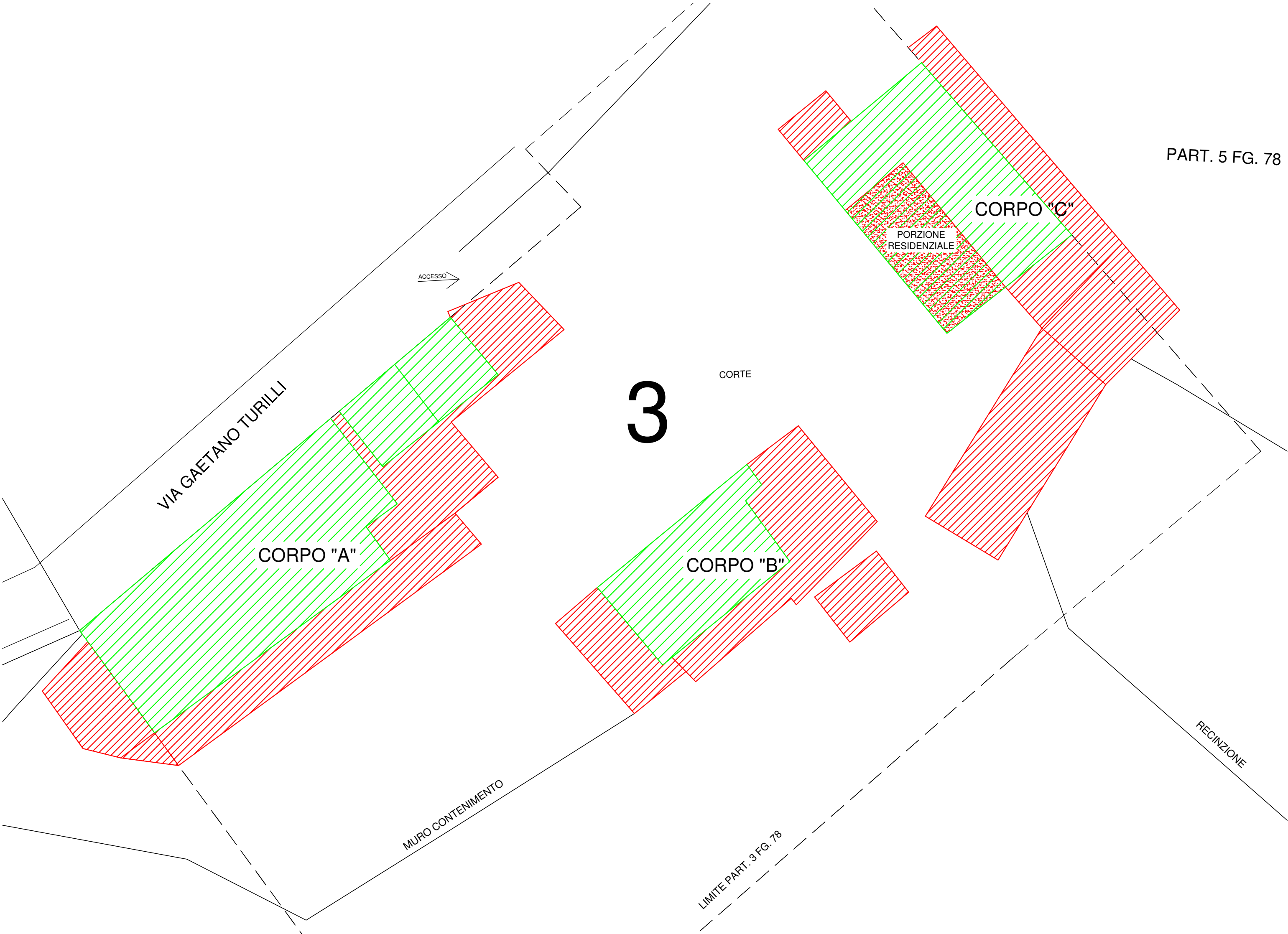
RECINZIONE

RECINZIONE

TRALICCIO
ENEL

ACCESSO

ACCESSO



VIA GAETANO TURILLI

ACCESSO

3

CORTE

CORPO "C"

PORZIONE
RESIDENZIALE

CORPO "A"

CORPO "B"

MURO CONTENIMENTO

RECINZIONE

LIMITE PART. 3 FG. 78