

## TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA

PROCEDURA ESECUTIVA

N° 29/22 R.G.E.

G.E. **Dott. Francesco VIGORITO**

C.T.U. Geom. **Paolo BARTOLESCI**

Promossa da:

**INTRUM ITALY S.P.A.**

Nei confronti di:

**XXXXX**

\* \* \* \* \*

**RELAZIONE DI PERIZIA TECNICO/ESTIMATIVA D'UFFICIO**

**DEFINITIVA**

\* \* \* \* \*

**OGGETTO DELLA PERIZIA**

**Abitazione in villino**, articolata su due piani fuori terra e dotata di aree esterne di pertinenza esclusiva, parte di un piccolo complesso residenziale di villette plurifamiliari, sita in Manziana (RM), Via Tuscania n. 85, edificio B/1. Censita all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Roma – Ufficio Territorio Servizi Catastali del Comune di Manziana al foglio 5, particella 910, sub 3 e 5 graffati.

Completa la dotazione del villino un **posto auto scoperto**, ricadente all'interno di un'area privata recintata e censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Roma – Ufficio Territorio Servizi Catastali del Comune di Manziana al foglio 5, particella 35, sub. 520.

\* \* \* \* \*

**PREMESSA ED INCARICO**



**Il sottoscritto**, Paolo Bartoleschi geometra, nato a Tarquinia il 25/01/1979, con studio a Tarquinia in Piazzale Europa n. 3, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Viterbo con il n. 1217 e all'Albo dei C.T.U. presso il Tribunale Ordinario di Civitavecchia, **nominato Consulente Tecnico d'Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Ordinario di Civitavecchia Dott.ssa Alessandra Dominici nella Procedura Esecutiva N. **29/22 R.G.E.**, **accettato l'incarico con giuramento di rito** depositato in data 26 aprile 2022,

**ha ricevuto il seguente articolato quesito:**

**1) verifichi**, prima di ogni altra attività, **la completezza della documentazione** di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

**2) effettui**, di concerto con il custode, **l'esame preliminare della documentazione** di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:

**- In primo luogo**, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la



*certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*oppure:*

*se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

***-In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).***

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

***- In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile dell'esecutato**. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.***

*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal*



*Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

**3) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);**

**4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio : es. tizio ha acquistato il bene da caio con atto di compravendita/donazione/ eredità ( accettazione trascritta o meno);**  
*Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto di trascritto il-...*

**5) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante della documentazione in atti);**

**6) descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato**  
*indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano,interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. per l'imponibilità I.V.A. essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

**7) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero**



civico, piano, interno, dati catastali e confini) e **quella contenuta nel pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata conformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;

8) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni** per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);

9) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di **destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

10) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistica – edilizio**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della



stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni dell'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

**11)** verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

**12)** **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; **valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.**

**13)** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

**14)** **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di alienabilità o di invisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già



*deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civili evidenziando se vi sia stata affrancazione o riscatto;*

**15)***appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica di pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*

**16)***dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; **provveda**, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

**17)***determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatti riferimento,*



*calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva: i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art 2923 c.c.;*

*i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti;*

*l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

**DISPONE**

*Altresì che l'esperto estimatore*

*– utilizzi per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'Intestato tribunale nella sezione documenti- esecuzioni immobiliari*

*– invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.*





assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;

– **depositi** in formato telematico, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati. A tal fine all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:

**A)** le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

**B)** una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell' esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

**C)** un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o world.zip;

**D)** una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita



immobiliari) in formato .rtf o world.zip;

**E), F) ecc...** altri atti eventualmente acquisiti, indicando nel nome del file di che

tipo di atto si tratta (es; atto di provenienza; certificato di agibilità).

– **Intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di

vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e

deposti in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

\* \* \* \* \*

con decreto del 07/04/2022 il G.E. ha disposto il rinvio per le audizioni

dei creditori e delle altre parti all'udienza del 20/09/2022.

Esternamente allo studio tecnico del CTU sono state svolte le operazioni

appresso indicate riferite all'oggetto della perizia:

**- 18/07/22 Manziana presso l'immobile di causa:** previ accordi con il

custode, effettuato l'accesso congiunto, eseguito il rilievo metrico e

fotografico del bene;

**-18/08/22 Comune di Manziana – Ufficio Tecnico:** previa richiesta di

accesso atti depositata con pec del 01/08/22 al protocollo del Comune di

Manziana, più volte sollecitata anche con successiva pec del 16/08/22,

ricerche propedeutiche di regolarità edilizia ed urbanistica, acquisita

documentazione in copia.

\* \* \* \* \*

Tutto ciò premesso il CTU sottopone alla cortese attenzione del Giudice

dell'Esecuzione – Dott. Francesco Vigorito - la presente relazione di

perizia tecnico/estimativa d'ufficio.

\* \* \* \* \*

**QUESITO 1)**



● **COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI**

Esaminando il fascicolo in atti, il C.T.U. constatava la completezza della documentazione in atti con la presenza del Certificato Notarile (ai sensi dell'art. 567, 2° comma, c.p.c.) redatto in data 22 marzo 2022 dal Dottor Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA).

\* \* \* \* \*

**QUESITO 2)**

● **VERIFICHE PRELIMINARI DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI**

Esaminato il Certificato Notarile del Dottor Candore Carmelo e la documentazione in atti il C.T.U. precisa che:

- le ricerche delle iscrizioni pregiudizievoli per ciascun bene oggetto di pignoramento **si estendono** per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento;
- le ricerche delle trascrizioni, sia a favore che contro, **risalgono** sino ad un titolo trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento stesso;
- i dati catastali **identificano** coerentemente l'immobile oggetto del pignoramento.

● **CERTIFICATO DI STATO CIVILE**

L'esecutato coniugato, attualmente risulta in separazione concordata sottoscritta da entrambi i coniugi in data 27/05/2021; l'abitazione oggetto di pignoramento è residenza autonoma dell'esecutato poiché, da come si desume dalla lettura del concordato di scioglimento/cessazione degli effetti civili del matrimonio, *la casa coniugale è stata ceduta dall'epoca della separazione ed entrambe le parti beneficiano di residenza*



autonoma.

\* \* \* \* \*

### QUESITO 3)

- **ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Dall'esame del Certificato Notarile del Dott. Carlo Pennazzi Catalani a carico del compendio immobiliare oggetto della presente procedura sono state rilevate, nel periodo di riferimento, le seguenti formalità per iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

**- Iscrizione di ipoteca volontaria, formalità n. 5150 registrata alla Conservatoria di Roma 2, a favore della BANCA CR FIRENZE S.p.A. e contro l'esecutato, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.**

**- Trascrizione pignoramento, formalità n. 8865 del 09/03/2022 registrata alla Conservatoria di Roma 2, a favore della INTESA SANPAOLO SpA e contro l'esecutato, emesso dall'ufficiale Giudiziario di Civitavecchia, rep. 257 del 07/02/2022, sull'abitazione e sul posto auto.**

\* \* \* \* \*

### QUESITO 4)

- **PROVENIENZA**

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato per atto di compravendita a rogito Notaio Sartorelli Rossella, Rep. n. 4239/3787 del 17/05/2011, **formalità n. 16757 del 19/05/2011 registrata alla Conservatoria di Roma 2 (ALLEGATO "E1")**, tramite il quale la Sig.ra Maria Gabriella Fiordispini ha venduto la piena proprietà dell'abitazione (edificati sulla



originaria particella 33 del foglio 5) e del posto auto scoperto siti in  
Manziana (RM), Via Tuscania n. 85.

Maria Gabriella Fiordispini divenne proprietaria a sua volta per la quota  
di 1/1 di nuda proprietà del terreno sul quale sono poi stati edificati i  
cinque villini e i posti auto, comprese le unità immobiliari oggetto di  
pignoramento (particella ex 33 e particella 35 parte del foglio 5), in virtù  
di successione testamentaria registrata all'Ufficio del registro di Roma in  
data 30/09/2002 al numero 15/17667, **formalità n. 15802 registrato  
alla conservatoria di Roma 2 in data 12/05/2008 (ALLEGATO “E2”)**,  
in morte di Vincenzo Fiordispini, deceduto in data 12/11/1997, regolato  
da testamento pubblicato con verbale del 24/04/1998 ricevuto dal Notaio  
Aureli Carlo, in Roma (RM), numero 24246 di repertorio, **formalità n.  
9729 registrato alla Conservatoria di Roma 2 in data 14/05/1998**  
(altro erede per la quota di 1/1 d’usufrutto Evelina Tombari)  
(ALLEGATO “E3”); eredità accettata con atto di accettazione tacita di  
eredità, **formalità n. 2007 registrato alla Conservatoria di Roma 2  
in data 15/03/2007;**

Maria Gabriella Fiordispini divenne definitivamente piena proprietaria  
alla morte di Evelina Tombari, usufruttuaria, deceduta in data  
17/01/2004.

\* \* \* \* \*

#### **QUESITO 5)**

- **PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE**

Dalle ricerche effettuate presso l’Agenzia del Territorio, Conservatoria  
dei Registri Immobiliari di Roma 2, la provenienza ultraventennale



coincide con il testamento pubblicato con verbale del 24/04/1998 ricevuto dal Notaio Aureli Carlo, in Roma (RM), numero 24246 di repertorio, **formalità n. 9729 registrato alla Conservatoria di Roma 2 in data 14/05/1998 (ALLEGATO “E3”)**.

\* \* \* \* \*

## **QUESITO 6)**

### **● DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Abitazione in villino**, articolata su due piani fuori terra e dotata di aree esterne di pertinenza esclusiva, parte di un piccolo complesso residenziale di villette plurifamiliari, sita in Manziana (RM), Via Tuscania n. 85, edificio B/1, raggiungibile solo pedonalmente attraverso un grazioso vialetto che parte dalla corte di altra proprietà, porzione della particella 35 su cui grava anche servitù di passaggio a favore dei villini (ALLEGATO “E4”), dove insistono alcuni posti auto scoperti tra cui quello oggetto del presente pignoramento che completa la dotazione del villino.

L'abitazione è composta di: primo terra: zona giorno con angolo cottura, bagno, disimpegno-scale, piccola camera, portico di ingresso, comoda area esterna in parte giardinata e dotata di un'ulteriore zona porticata; piano primo-sottotetto: camera, bagno e comoda terrazza. **Il piano terra necessita di interventi di ripristino rispetto al titolo abilitativo oltre alla sanatoria per le modifiche legittimabili sui due piani, l'argomento è meglio trattato al QUESITO 10) – paragrafo SANABILITÀ.**

### **● CARATTERISTICHE ESTERNE ED INTERNE**



**IL CONTESTO**

- **Manziana** è una graziosa cittadina, di poco più di 7.800 abitanti, collocata sui monti Sabatini, a circa 370 metri sul livello del mare e a circa 50 Km a nord di Roma, alla quale risulta ben collegata tramite la Strada Provinciale “Via Braccianese”, che la collega al GRA;
- l’ambito in cui ricade l’immobile è una graziosa zona residenziale semintensiva, caratterizzata da piccoli agglomerati di villini unifamiliari e plurifamiliari, sorta nella parte più settentrionale del centro abitato;
- la strada è percorsa da solo traffico locale;
- nelle vicinanze si trovano piccole attività commerciali.

**IL FABBRICATO**

- Grazioso villino plurifamiliare, articolato su due piani e copertura a tetto ed in parte a terrazzo praticabile, realizzato tra il 2006 e il 2010;
- muri esterni con finitura ad intonaco chiaro;
- complessivamente l’edificio ha un gradevole aspetto e si presenta in buono stato conservativo, come pure tutto il complesso residenziale composto da complessivi cinque villini.

**L'UNITÀ IN CONCRETA ESECUZIONE**

**L'abitazione:**

- Porzione di villino articolato su due piani: a piano terra composto da soggiorno con angolo cottura, bagno ed una piccola camera da letto con misure ridotte che rendono poco agevole arredare la stanza;
- attraverso una scala di collegamento interna si raggiunge il primo piano, interamente dedicato alla camera da letto e al bagno e dotato di



soffitto in legno inclinato essendo l'intradosso del tetto;

– attraverso la portafinestra della camera del primo piano si accede ad un panoramico e luminoso terrazzino;

– pareti interne intonacate e tinteggiate di colori chiari, intonacati e tinteggiati di bianco i soffitti;

– porte interne in legno tamburate;

– finestre e portefinestre in legno colore noce chiaro con vetrocamera, dotate di persiane in metallo la portafinestra che dà sul terrazzino e la finestra della piccola cameretta a piano terra, di inferriate metalliche tutte le altre;

– pavimenti: ceramico chiaro in tutte le stanze, fatta eccezione dei bagni in gres ceramico colorato diverso per ogni bagno, cm 20 x 20; gradini interni rivestiti in peperino;

– bagni completi, dotato di doccia quello al primo piano;

– impianto di riscaldamento autonomo dotato di caldaia che produce anche l'acqua calda sanitaria, installata all'esterno, sotto il portico laterale;

– impianto elettrico sfilabile sottotraccia dotato di dispositivo salvavita;

– il soggiorno è dotato di un grande camino, questa zona attualmente è stata rilevata difforme dal titolo abilitativo, l'argomento è trattato più avanti nel capitolo “QUESITO 10”).

– L'immobile così come rilevato è rappresentato nelle planimetrie di rilievo dello stato dei luoghi (ALLEGATO “A1”).

### **Il posto auto:**

– Il posto auto scoperto insiste su una piccola zona della particella 35,





l'area di proprietà privata che bisogna attraversare per raggiungere dal civico 85 di Via Tuscania anche il villino;

– il posto auto scoperto si trova entrando dal civico 85 a destra, tra il posto n. 2 e il posto n. 4 (ALLEGATO “C3b”).

● **CONSISTENZA (SUPERFICIE CALPESTABILE IN METRI QUADRATI)**

La consistenza di seguito riportata, rappresentata nell'allegata planimetria (ALLEGATO “A3”), è quella corrispondente alla situazione legittimabile ottenibile a seguito degli interventi di riduzione in pristino e sanatoria, l'argomento è trattato nel QUESITO 10) – paragrafo SANABILITÀ:

AMBIENTI	SUP. NETTA	% DI OMOGEN.	SUP. VIRT.
<b>PIANO TERRA</b>			
SOGGIORNO - A.C.	mq 18,00	100%	mq 18,00
DISIMPEGNO-SCALE	mq 3,50	“	mq 3,50
BAGNO	mq 4,40	“	mq 4,40
LETTO 2	mq 8,30	“	mq 8,30
<b>PIANO PRIMO-SOTTOTETTO</b>			
LETTO 1	mq 12,30	“	mq 12,30
BAGNO	mq 4,60	“	mq 4,60
<b><u>Totale superficie utile di calpestio -----</u></b>			<b>mq 51,10</b>
- accessori da omogenizzare			
PORTICO DI INGRESSO	mq 7,00	40%	mq 2,80
PORTICO LATERALE	mq 20,60	30%	mq 6,18
CORTE ESTERNA	mq 115,00	10%	mq 11,50
TERRAZZINO	mq 12,20	40%	mq 4,88



POSTO AUTO	mq	21,00	50%	mq	10,50
------------	----	-------	-----	----	-------

<b>Totale superficie ragguagliata -----</b>	<b>mq</b>	<b>86,96</b>
---	-----------	--------------

● **CONFINI**

l'abitazione:

- distacco dal villino A/3;
  - distacco da altra proprietà particella 701, del foglio 5;
  - distacco dal villino B/2 identificato dai sub. 6 e 4 graffati, della particella 910;
- salvo se altri.

Il posto auto:

- posto auto n. 2;
  - particella 35 del foglio 5;
  - posto auto n. 4;
- salvo se altri.

● **DATI CATASTALI ATTUALI**

I beni oggetto di perizia risulta censito all' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali – Catasto dei Fabbricati del Comune di Manziana, con i seguenti identificativi:

l'abitazione: foglio 5, particella 910, sub 5 e 3 graffati, categoria A/7, classe 2, consistenza 4,5 vani catastali, rendita € 488,05, piani terra e primo, (ALLEGATO "C1a"), planimetria catastale in atti dal 02/11/2010 (ALLEGATO "C1b");

il posto auto: foglio 5, particella 35, sub 520, categoria C/6, classe 1, consistenza 21 mq catastali, rendita € 27,11, piano terra, (ALLEGATO "C2a"), planimetria catastale in atti dal 17/11/2010 (ALLEGATO



“C2b”).

- **MILLESIMI DI PARTI COMUNI**

Le parti comuni sono quelle ordinarie del fabbricato. Del complesso residenziale e dell'uso delle parti comuni non risulta alcun condomino costituito.

- **PRECISAZIONI PER L'IVA**

Ai fini della cessione dell'immobile in oggetto si precisa che non sussistono le condizioni per la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA, in quanto la vendita è soggetta a imposta di registro.

\* \* \* \* \*

**QUESITO 7)**

- **CONFORMITÀ PIGNORAMENTO**

I dati riportati nel pignoramento consentono l'identificazione del bene e sono conformi con quelli che risultano dalla documentazione acquisita. **I dati catastali necessitano di aggiornamento con inserimento della nuova planimetria catastale dell'abitazione, l'argomento è trattato nel**

**QUESITO 8) –** paragrafo **CONFORMITÀ CATASTALE.**

\* \* \* \* \*

**QUESITO 8)**

- **CONFORMITÀ CATASTALE**

L'unità immobiliare in esecuzione risulta censita all'Agenda delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio – Servizi Catastali – Catasto dei Fabbricati del Comune di Manziana, e regolarmente rappresentate nelle rispettive planimetrie catastali, fatta eccezione per



l'abitazione per alcune piccole diverse posizioni interne dei tramezzi e per la rappresentazione del primo piano che riporta erroneamente una finestra sul muro verso ovest. Tale finestra non è legittimata da alcun titolo e non rilevabile sul posto.

Sarebbe quindi opportuno redigere una nuova planimetria catastale aggiornata con le condizioni interne ed esterne rilevate dallo scrivente, considerato però che l'immobile deve essere assoggettato a procedure di ripristino e sanatoria edilizia, come descritte nel capitolo “QUESITO 10)”, e considerato che la variazione non modificherebbe sostanzialmente il bene, si propone di aggiornare la scheda solo all'esito di dette procedure.

\* \* \* \* \*

#### **QUESITO 9)**

- **DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI**

Il fabbricato in cui si trova l'immobile in esecuzione, ricade nella “Zona B – di completamento – del PRG Comunale vigente. Non sono presenti vincoli di natura paesaggistica (PTPR) o naturalistica (PAI, ZPS).

\* \* \* \* \*

#### **QUESITO 10)**

- **CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI**

L'edificio, di cui il villino è parte, è stato costruito a seguito del Permesso di Costruire n. 31/06 del 23/06/2006 (ALLEGATO “F1”), poi prorogato, e successiva DIA n. 89/10 prot. n. 18992 del 01/10/2010 (ALLEGATO “F2”). Fine lavori in data 27/09/2010 (ALLEGATO “F3”). Richiesta relativo certificato di abitabilità con prot. n. 22280 del



16/11/2010 a cui hanno fatto seguito diverse integrazioni e la dichiarazione sostitutiva di certificazione dell'agibilità per silenzio assenso (ALLEGATO “F4”).

Dal confronto degli elaborati allegati alla DIA 89/10 (ALLEGATO “F2”) con le planimetrie di rilievo dello scrivente CTU, si deduce che il piano terra è stato ampliato per tutta la profondità del portico di ingresso, inglobandolo completamente alla zona giorno, generando un organismo più grande che presenta anche variazioni essenziali e si trova in uno stato di non sanabilità; inoltre si rilevano alcune piccole differenze nella posizione interna dei tramezzi, tali da modificare le singole superfici interne delle stanze riducendo, anche se di poco, la superficie della camera, quella del piano terra in particolare è ora inferiore ai 9,00 mq, a vantaggio dei bagni e delle scale.

● **SANABILITÀ**

Risultano inapplicabili le previsioni dettate dall'art. 40 della Legge 47/85 e ss.mm.ii. in quanto le ragioni del credito per cui si interviene (trascrizione atto di pignoramento) sono successive all'entrata in vigore della citata Legge ed anche alle successive proroghe.

Le difformità descritte nel paragrafo **CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI**, consistono sostanzialmente in due tipologie di abuso:

- **ABUSI SOGGETTI A RIDUZIONE IN PRISTINO**

Non risultano sanabili con le disposizioni previste all'art. 36 e 37 del T.U. D.P.R. 380/01 ssmmii, in quanto in contrasto con gli Strumenti di Piano e le Norme Tecniche, la totale difformità e i singoli aspetti che configurano variazioni essenziali al piano terra sono rappresentati



da: cambio di destinazione con aumento di cubatura residenziale e modifiche prospettiche chiudendo la sagoma del portico di ingresso.

Le opere in difformità sopra descritte risultano non sanabili e se ne prevede la riduzione in pristino (vedi elaborati di progetto delle opere di ripristino ALLEGATO “A2”).

**- ABUSI SANABILI A SEGUITO DI SANATORIA EDILIZIA**

Riguardano tutte le difformità interne rilevate al piano terra e primo e consistenti sostanzialmente in diversa posizione dei tramezzi, che non necessitano della riduzione in pristino, configurandosi come interventi di manutenzione straordinaria sono sanabili mediante presentazione in Comune di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA in sanatoria) in base all'art. 6 bis, comma 5, del citato T.U. del 2001.

**• DETERMINAZIONE DEI COSTI DI RIPRISTINO E DI SANATORIA**

***Fase 1) opere di riduzione in pristino***

Il ripristino della situazione legittima in conformità al PdC 31/2006 e alla DIA 89/10, prevede:

- la demolizione delle tamponature su due lati del portico, del portoncino e della piccola finestra;
- la ricostruzione in pristino del muro e della porta di ingresso che dal portico permette di accedere al soggiorno così come previsto nelle tavole di progetto approvate;
- pulizia finale e trasporto a discarica autorizzata dei materiali di risulta.

Lo scrivente CTU premette che le opere di ripristino sono state computate presumendone la fattibilità in linea ordinaria, rilevando che



si tratta sostanzialmente di muri di tamponatura, al momento dell'effettiva realizzazione degli interventi, dovranno essere eseguite le indagini e le verifiche strutturali necessarie per la fase esecutiva.

- Spese stimate sommariamente a corpo per le demolizioni, i ripristini ed il trasporto a discarica dei materiali di risulta, compresa la necessaria pratica edilizia per i lavori di ripristino ----- € 7.500,00  
**- Sommano costi di ripristino Fase 1): ----- € 7.500,00**

**Fase 2) sanatoria edilizia – art. 6 bis comma 5 del DPR 380/01**

Le opere interne sono sanabili mediante presentazione i CILA in sanatoria) in base all'art. 6 bis, comma 5, del citato T.U. del 2001. Di seguito si computano sommariamente i costi:

– Oblazione media stimata (art. 22, c. 2, LR 15/08) ----- € 4.500,00  
– Spese tecniche per pratica edilizia compresa IVA, diritti comunali e contributi come per legge: ----- € 2.500,00  
**– Sommano costi di ripristino Fase 2): ----- € 7.000,00**

**Totale costi di ripristino Fase 1) + fase 2)-----€ 14.500,00**

A tali costi vanno aggiunte le spese per l'aggiornamento della planimetria catastale che sommariamente, comprese spese tecniche e diritti catastali, si stimano pari a ----- € 650,00

**Totale costi COMPLESSIVI ----- € 15.150,00**

\* \* \* \* \*

**QUESITO 11)**

● **STATO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI**

A seguito delle ricerche esperite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non sono state riscontrate trascrizioni che possano aver



generato procedimenti giudiziari in corso oltre a quelli già emersi nella presente procedura esecutiva.

\* \* \* \* \*

**QUESITO 12)**

● **SITUAZIONE DEL POSSESSO - OCCUPAZIONE**

All'attualità nell'abitazione vive l'esecutato che utilizza anche il posto auto.

\* \* \* \* \*

**QUESITO 13)**

● **TITOLO DI OCCUPAZIONE DEL CONIUGE – EX CONIUGE**

Il caso non sussiste.

\* \* \* \* \*

**QUESITO 14)**

● **INDICAZIONE DI EVENTUALI VINCOLI**

Il bene pignorato non è soggetto a vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non risultano trascritti vincoli di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali o diritti da usi civici.

● **INDICAZIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI**

Non risultano spese, né condominio costituito.

\* \* \* \* \*

**QUESITO 15)**

● **SITUAZIONE DELL'INTESTATARIO QUOTE PIGNORATE E DIVISIBILITÀ**

Al momento della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria del bene in forza dell'atto di acquisto **formalità n. 16757 del 19/05/2011**, rilevato nella certificazione notarile.





Il pignoramento riguarda l'intero immobile; non è possibile dividere in natura il bene e non appare economicamente vantaggioso separare l'abitazione dal posto auto che costituisce il più vicino parcheggio disponibile rispetto all'abitazione.

\* \* \* \* \*

#### **QUESITO 16)**

- **INDICAZIONE DEI LOTTI D'ASTA**

**Unico lotto d'asta:**

**Abitazione in villino**, articolata su due piani fuori terra e dotata di aree esterne di pertinenza esclusiva, parte di un piccolo complesso residenziale di villette plurifamiliari, sita in Manziana (RM), Via Tuscania n. 85, edificio B/1, dotato di un posto auto scoperto, ricadente all'interno di un'area privata recintata attraverso la quale si può entrare con l'auto per raggiungere il posto auto e proseguire solo a piedi fino al villino.

\* \* \* \* \*

#### **QUESITO 17)**

- **STIMA**

**CONSIDERATO** che la presente stima è stata disposta dall'autorità giudiziaria nell'ambito di una procedura esecutiva finalizzata a mettere in vendita i beni pignorati per ricavarne il corrispettivo monetario sul libero mercato.

**CONSIDERATO** che la determinazione dell'importo a base d'asta per l'alienazione delle unità immobiliari verrà effettuata equiparando il prezzo di vendita dei beni all'aspetto economico del più probabile valore



di mercato.

**COERENTEMENTE** con la letteratura cui si è fatto riferimento (si citano i seguenti testi: *FONDAMENTI DI ESTIMO TEORIA E PRATICA DELLA STIMA 1998 Editore Bulgarini Firenze – LA PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI 2003 Maggioli Editore – CORSO DI ECONOMIA ED ESTIMO 2003 Hoepli – METODI DI STIMA IMMOBILIARE 2011 Dario Flaccovio Editore – MANUALE OPERATIVO DEGLI STANDARD DI STIMA IMMOBILIARE 2013 Wolters Kluwer Italia – ESTIMO IMMOBILIARE: PRINCIPI DI STIMA E METODI DI VALUTAZIONE 2020 Ad Maiora s.r.l.s.*).

**VISTA** la natura dell'immobile, si ritiene di poter procedere con una stima sintetico-comparativa incentrata sull'individuazione di parametri verificabili in zona per edifici simili e sul prezzo per unità di superficie €/mq (euro a metro quadrato utile), rintracciato comparando i dati acquisiti con l'interrogazione di agenzie immobiliari di zona e rilevati i dati di archivio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, da adeguare alle particolarità del bene in concreta valutazione.

**VISTE** le caratteristiche tutte dell'immobile così come fin qui rilevate, descritte, documentate e fotografate con particolare riferimento a:

#### UBICAZIONE

**Manziana** è una graziosa cittadina, di poco più di 7.800 abitanti, collocata sui monti Sabatini, a circa 370 metri sul livello del mare e a circa 50 Km a nord di Roma, alla quale risulta ben collegata tramite la Strada Provinciale “Via Braccianese”, che la collega al GRA. L'ambito in cui ricade l'immobile è una graziosa zona residenziale semintensiva,



caratterizzata da piccoli agglomerati di villini unifamiliari e plurifamiliari, sorta nella parte più settentrionale del centro abitato, le strade sono percorse da solo traffico locale.

#### ESPOSIZIONE

L'abitazione è dotata di una piccola terrazza che apre su ampie vedute panoramiche verso i vicini boschi che ne fanno da splendida cornice.

#### CONSISTENZA

**Il villino** ha una superficie utile calpestabile di mq 51,10 oltre alle superfici accessorie costituite dai due portici, dal terrazzino, dalla corte esclusiva e dal posto auto scoperto.

#### STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Il villino si presenta in buono stato conservativo; appare trascurato il giardino e l'area su cui ricadono i posti auto.

#### **DEFINITE**

la superficie di **mq 86,96**, ottenuta sommando alla superficie utile calpestabile residenziale di mq 51,10 la superficie conguagliata degli accessori

#### **Per quanto detto**

#### **SI HA IL SEGUENTE CONTEGGIO**

MQ 86,96 x €/mq 1.650,00 = ----- € **143.385,00**

che corrispondono al valore di mercato stimato.

#### **DETRAZIONI**

**differenza tra il valore stimato e i costi per ripristino e sanatorie**

(€ 143.385,00 - € 15.150,00) = ----- € **128.235,00**

**(euro centoventottomiladuecentotrentacinque/00)**



che corrisponde al valore di mercato del bene nella ordinarietà di mercato, al netto delle detrazioni.

\* \* \* \* \*

## **ALLEGATI**

Il tutto, come fin qui descritto, riportato nei seguenti allegati:

**ALLEGATO “A1”:** PLANIMETRIA RILEVATA E QUOTATA APPARTAMENTO

**ALLEGATO “A2”:** PLANIMETRIA CON INDICATE LE OPERE DI RIPRISTINO

**ALLEGATO “A3”:** PLANIMETRIA DELLA SITUAZIONE LEGITTIMABILE

**ALLEGATO “A4”:** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**ALLEGATO “B”:** COPIA RELAZIONE IN VERSIONE TUTELA PRIVACY

**ALLEGATO “C1a”:** VISURA CATASTALE ATTUALE DELL'ABITAZIONE

**ALLEGATO “C1b”:** PLANIMETRIA CATASTALE DELL'ABITAZIONE

**ALLEGATO “C2a”:** VISURA CATASTALE ATTUALE DEL POSTO AUTO

**ALLEGATO “C2b”:** PLANIMETRIA CATASTALE DEL POSTO AUTO

**ALLEGATO “C3a”:** ESTRATTO DI MAPPA

**ALLEGATO “C3b”:** ELABORATO PLANIMETRICO POSTO AUTO

**ALLEGATO “C3c”:** VISURA AL TERRENI DELLA PARTICELLA 910

**ALLEGATO “D”:** SINTESI DELLA PERIZIA – CONTESTO – STATO OCCUPAZIONE

**ALLEGATO “E1”:** FORMALITÀ N. 16757 DEL 19/05/2011

**ALLEGATO “E2”:** FORMALITÀ N. 15802 DEL 12/05/2008

**ALLEGATO “E3”:** FORMALITÀ N. 9729 DEL 14/05/1998

**ALLEGATO “E4”:** ACQUISTO DEL TERRENO REP. 31947 RAC. 8428 DEL 2007

**ALLEGATO “F1”:** STRALCIO PDC 31/06

**ALLEGATO “F2”:** STRALCIO DIA 89/10

**ALLEGATO “F3”:** FINE LAVORI



**ALLEGATO “F4”:** CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ

\* \* \* \* \*

La presente relazione di perizia tecnico/estimativa d’ufficio si compone di numero 29 pagine, a retro non utilizzabile, e numero 21 allegati.

**TARQUINIA, lì 20/09/2022**

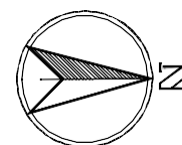
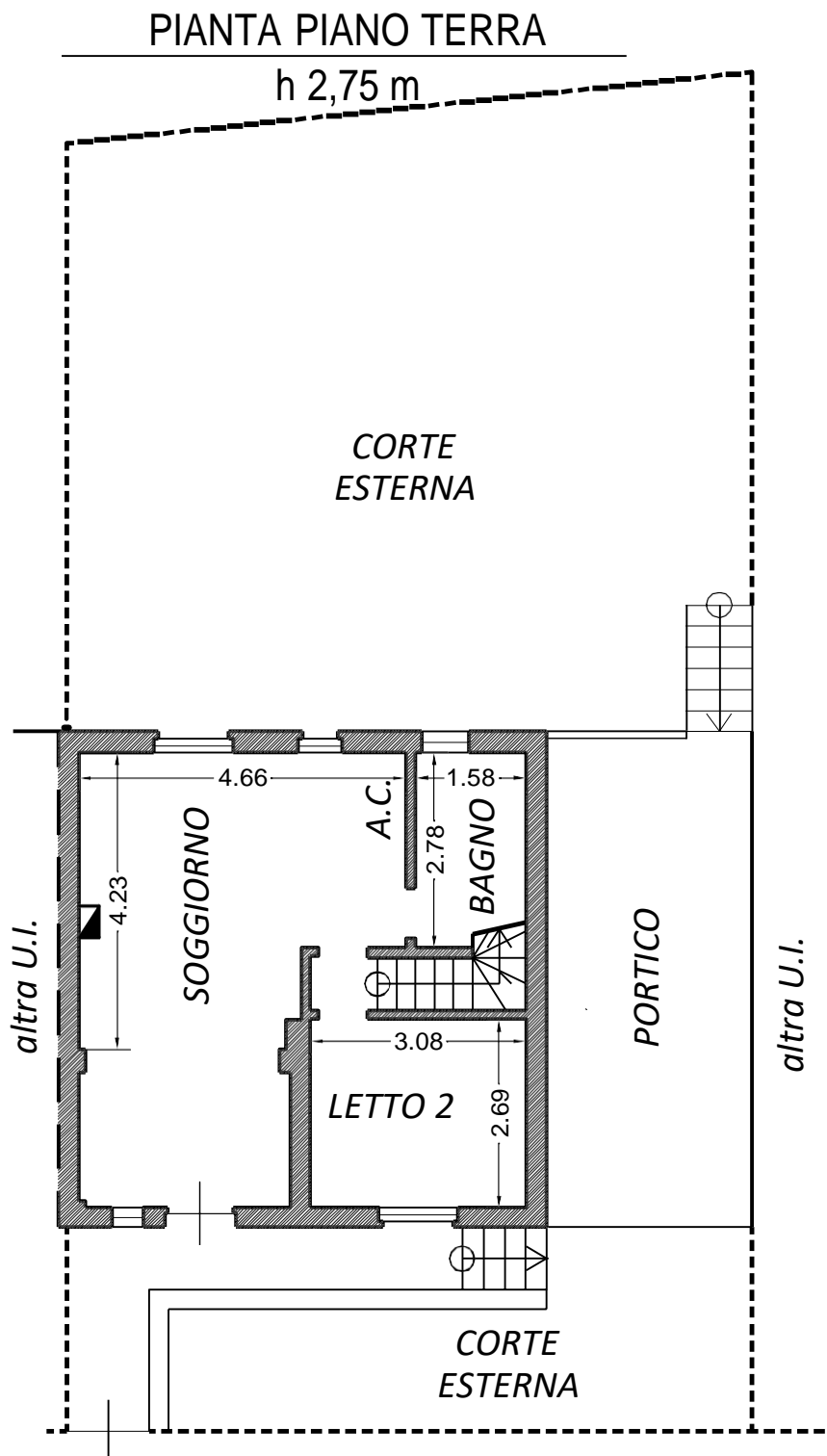
**IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO**

**Geom. Paolo BARTOLESCHI**



# ALLEGATO "A1"

Villino sito in Manziana (RM)  
Via Toscana n. 85, edificio B/1  
NCEU: Foglio 5, particella 910, sub. 3 e 5 graffiati  
PLANIMETRIA DI RILIEVO

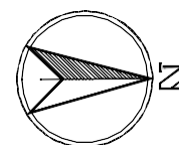
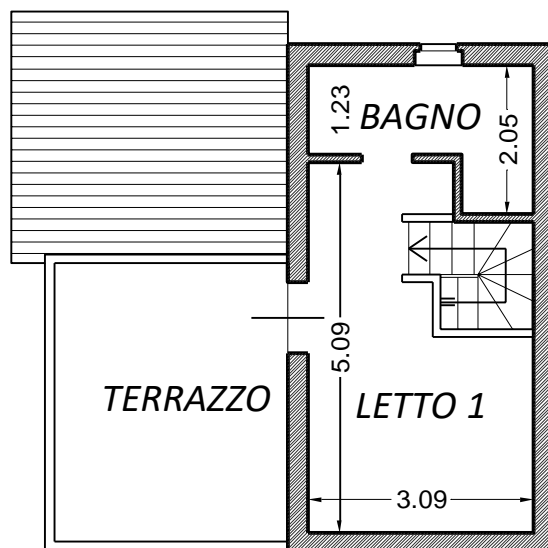


# ALLEGATO "A1"

Villino sito in Manziana (RM)  
Via Tuscania n. 85, edificio B/1  
NCEU: Foglio 5, particella 910, sub. 3 e 5 graffiati  
PLANIMETRIA DI RILIEVO

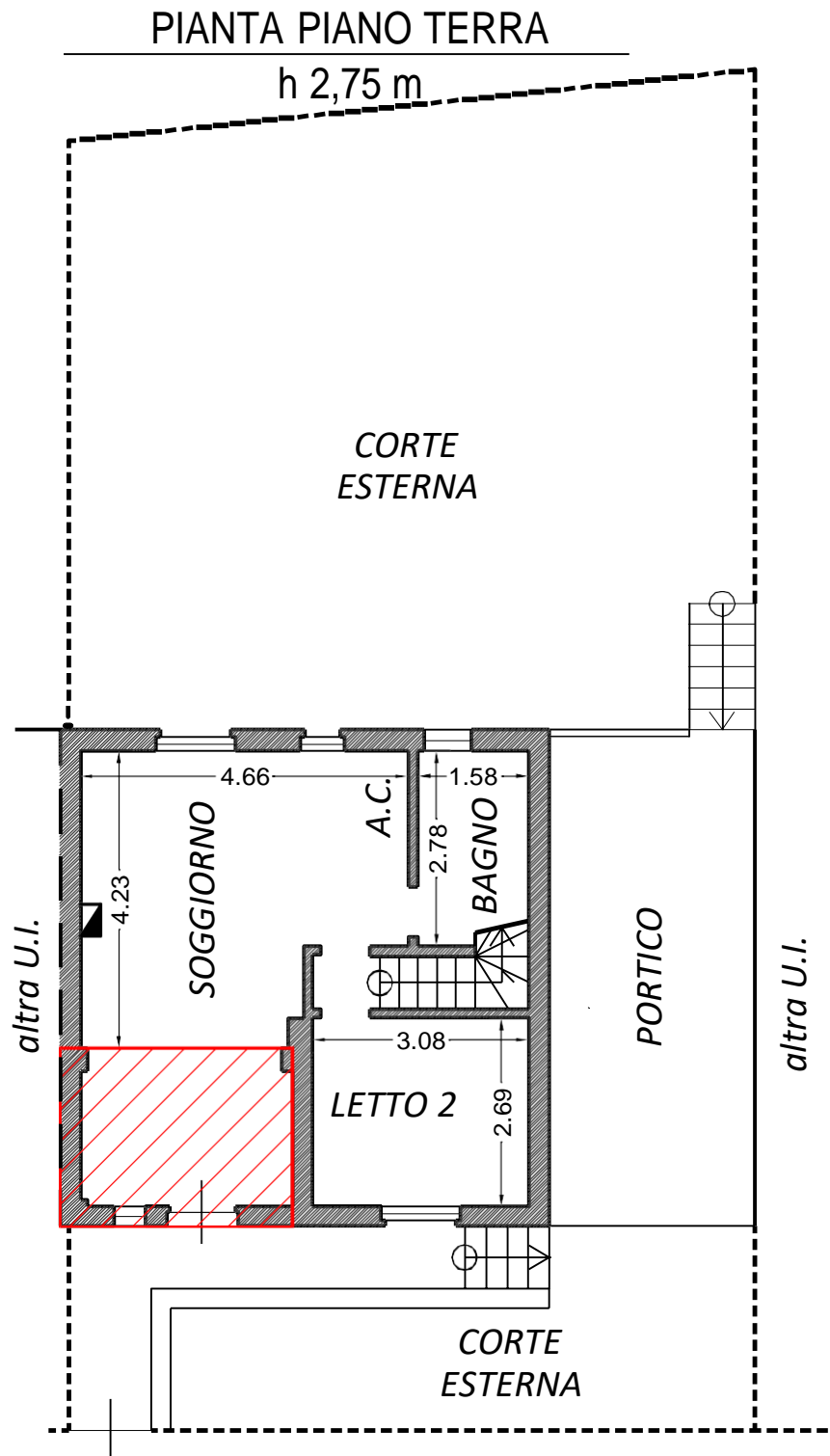
## PIANTA PIANO PRIMO-SOTTOTETTO

h max 3,22 m  
h min 2,70 m

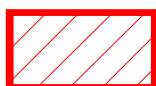


# ALLEGATO "A2"

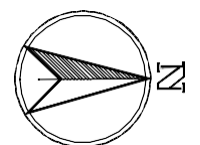
Villino sito in Manziana (RM)  
Via Toscana n. 85, edificio B/1  
NCEU: Foglio 5, particella 910, sub. 3 e 5 graffiati  
PLANIMETRIA CON INDICATE LE OPRE DI RIPRISTINO



Leggenda:



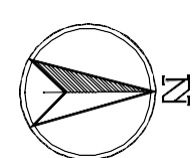
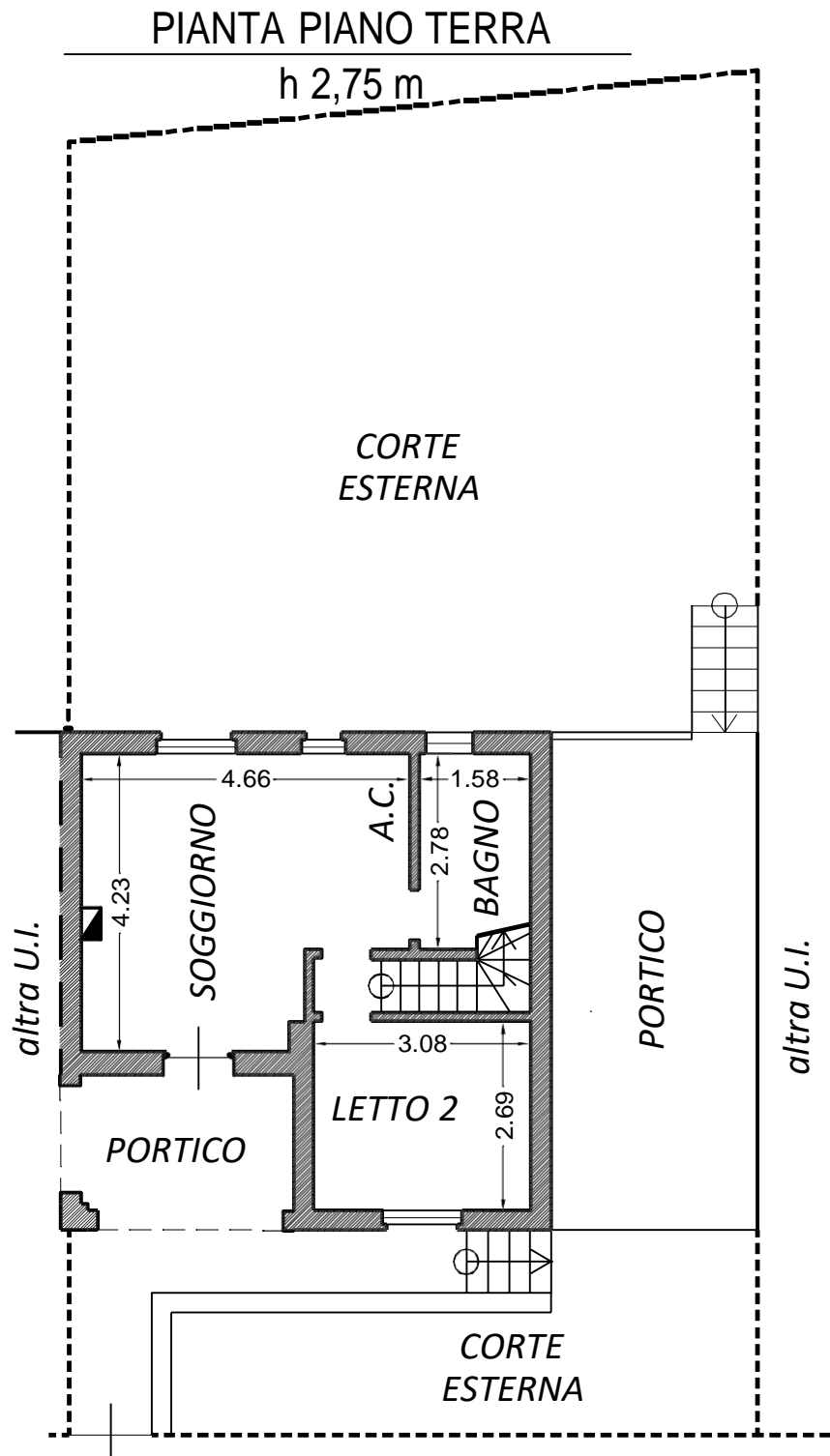
Portico da ripristinare





# ALLEGATO "A3"

Villino sito in Manziana (RM)  
Via Toscana n. 85, edificio B/1  
NCEU: Foglio 5, particella 910, sub. 3 e 5 graffiati  
PLANIMETRIA DELLA SITUAZIONE LEGITTIMABILE

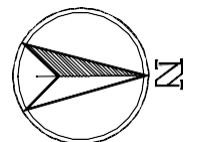
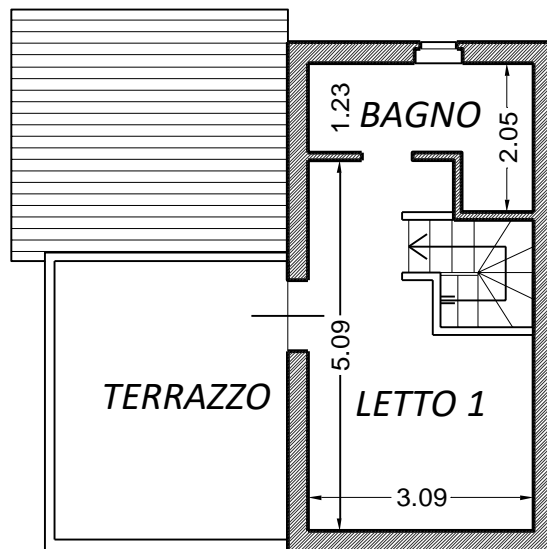


# ALLEGATO "A3"

Villino sito in Manziana (RM)  
Via Tuscania n. 85, edificio B/1  
NCEU: Foglio 5, particella 910, sub. 3 e 5 graffiati  
PLANIMETRIA DELLA SITUAZIONE LEGITTIMABILE

## PIANTA PIANO PRIMO-SOTTOTETTO

h max 3,22 m  
h min 2,70 m



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICI



Foto N. 1: Particolare dall'esterno sul vialetto pedonale verso la porzione del villino oggetto di pignoramento



Foto N. 2: particolare verso l'ingresso del villino



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICI



Foto N. 3: Il vialetto pedonale condominiale che costeggia parte del giardino del villino



Foto N. 4: Particolare verso l'ingresso pedonale e carr aio dal civico 85, a destra i posti auto scoperti tra cui quello oggetto del pignoramento



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICI**



Foto N. 5: Particolare corte esterna lato ingresso



Foto N. 6: Scorcio del portico laterale



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICI



Foto N. 7: Particolare della camera al piano primo - sottotetto



Foto N. 8: Particolare del bagno al piano primo - sottotetto



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2022

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MANZIANA (Codice:E900)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di ROMA</b>
	<b>Foglio: 5 Particella: 910 Sub.: 3</b>

**INTESTATO**

1	<b>XXXXX</b>	XXXXXX	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------	--------	--------------------

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>5</b>	<b>910</b>	<b>5 3</b>			<b>A/7</b>	<b>2</b>	<b>4,5 vani</b>	<b>Totale: 71 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 63 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 488,05</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
<b>Indirizzo</b>		VIA TUSCANIA n. 85 Piano T-1											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune E900 - Foglio 5 - Particella 910

**Situazione dell'unità immobiliare dal 02/11/2011**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>5</b>	<b>910</b>	<b>5 3</b>			<b>A/7</b>	<b>2</b>	<b>4,5 vani</b>		<b>Euro 488,05</b>	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/11/2011 Pratica n. RM1238174 in atti dal 02/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 172556.1/2011)	
<b>Indirizzo</b>		VIA TUSCANIA n. 85 Piano T-1											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		

(ALLEGATO "C1a")

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2022

<b>Annotazioni</b>	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
--------------------	--

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune E900 - Foglio 5 - Particella 910

**Situazione dell'unità immobiliare dal 16/05/2011**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>5</b>	<b>910</b>	<b>3 5</b>			<b>A/7</b>	<b>2</b>	<b>4,5 vani</b>		<b>Euro 488,05</b>	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/05/2011 Pratica n. RM0607142 in atti dal 16/05/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 56886.1/2011)	
<b>Indirizzo</b>		VIA TUSCANIA n. 85 Piano T-1											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

**Situazione dell'unità immobiliare dal 02/11/2010**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>5</b>	<b>910</b>	<b>3 5</b>			<b>A/7</b>	<b>2</b>	<b>4,5 vani</b>		<b>Euro 488,05</b>	COSTITUZIONE del 02/11/2010 Pratica n. RM1296407 in atti dal 02/11/2010 COSTITUZIONE (n. 9517.1/2010)	
<b>Indirizzo</b>		VIA TUSCANIA n. 85 Interno B1 Piano T-1											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**Situazione degli intestati dal 17/05/2011**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	<b>XXXXXX</b>	<b>XXXXXX*</b>	(1) Proprieta' 1/1

(segue ALLEGATO "C1a")



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2022

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Atto del 17/05/2011 Pubblico ufficiale SARTORELLI ROSSELLA Sede CIVITAVECCHIA (RM) Repertorio n. 4239 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16757.1/2011 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 19/05/2011
--------------------------	--

#### Situazione degli intestati dal 02/11/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FIORDISPINI Maria Grabiella nata a ROMA (RM) il 25/06/1943	FRDMGR43H65H501T	(1) Proprieta' 1/1 fino al 17/01/2004
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 02/11/2010 Pratica n. RM1296407 in atti dal 02/11/2010 COSTITUZIONE (n. 9517.1/2010)		

#### Situazione degli intestati dal 17/01/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FIORDISPINI Maria Gabriella nata a ROMA (RM) il 25/06/1943	FRDMGB43H65H501D*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 17/05/2011
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/01/2004 registrato in data - (PREALLINEAMENTO) n. 904184.1/2006 - Pratica n. RM0607142 in atti dal 16/05/2011		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

(segue ALLEGATO "C1a")



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM1296407 del 02/11/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Manziana

Via Tuscania

civ. 85

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 5  
Particella: 910  
Subalterno: 5

Compilata da:  
Bruni Domenico

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

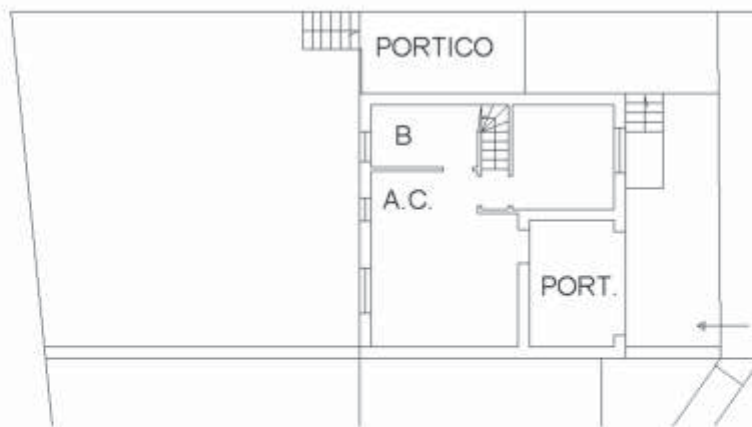
Prov. Roma

N. 12545

Scheda n. 1

Scala 1:200

# ABITAZIONE INT. B1 PIANO TERRA H=2.70



# PIANO PRIMO H=2.70



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/05/2022 - Comune di MANZIANA (E900) - < Foglio 5 - Particella 910 - Subalterno 3 > - Uiu graffiata  
Firmato Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 122df76c2a2f5776be6a227b12642e8

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2022

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MANZIANA (Codice:E900)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di ROMA</b>
	<b>Foglio: 5 Particella: 35 Sub.: 520</b>

#### INTESTATO

1	XXXXXX	XXXXXX	(1) Proprieta' 1/1
---	--------	--------	--------------------

#### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>5</b>	<b>35</b>	<b>520</b>			<b>C/6</b>	<b>1</b>	<b>21 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 21 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 27,11</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
<b>Indirizzo</b>		VIA TUSCANIA n. 85 Interno P3 Piano T											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E900 - Foglio 5 - Particella 35

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 17/11/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>5</b>	<b>35</b>	<b>520</b>			<b>C/6</b>	<b>1</b>	<b>21 m<sup>2</sup></b>		<b>Euro 27,11</b>	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/11/2011 Pratica n. RM1306028 in atti dal 17/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 182226.1/2011)	
<b>Indirizzo</b>		VIA TUSCANIA n. 85 Interno P3 Piano T											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E900 - Foglio 5 - Particella 35

(ALLEGATO "C2a")

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2022

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 17/11/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>5</b>	<b>35</b>	<b>520</b>			<b>C/6</b>	<b>1</b>	<b>21 m<sup>2</sup></b>		<b>Euro 27,11</b>	VARIAZIONE del 17/11/2010 Pratica n. RM1393299 in atti dal 17/11/2010 DIV - VDE DA F/1 A C/6 (n. 152985.1/2010)	
<b>Indirizzo</b>		VIA TUSCANIA n. 85 Interno P3 Piano T											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 17/05/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXXX	VVRSMN70M07H501E*	(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Atto del 17/05/2011 Pubblico ufficiale SARTORELLI ROSSELLA Sede CIVITAVECCHIA (RM) Repertorio n. 4239 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16757.1/2011 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 19/05/2011	

#### Situazione degli intestati dal 17/11/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FIORDISPINI Maria Gabriella nata a ROMA (RM) il 25/06/1943	FRDMGB43H65H501D*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 17/05/2011
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VARIAZIONE del 17/11/2010 Pratica n. RM1393299 in atti dal 17/11/2010 DIV - VDE DA F/1 A C/6 (n. 152985.1/2010)	

#### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/01/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>5</b>	<b>35</b>	<b>509</b>			<b>F/1</b>					UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 30/01/2007 Pratica n. RM0099280 in atti dal 30/01/2007 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 817.1/2007)	
<b>Indirizzo</b>		VIA TUSCANIA n. 77 Piano T											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		

(segue ALLEGATO "C2a")

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2022

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**Situazione degli intestati dal 30/01/2007**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FIORDISPINI Maria Gabriella nata a ROMA (RM) il 25/06/1943	FRDMGB43H65H501D*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 17/11/2010
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 30/01/2007 Pratica n. RM0099280 in atti dal 30/01/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 817.1/2007)	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

(segue ALLEGATO "C2a")



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM1393299 del 17/11/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Manziana

Via Tuscania

civ. 85

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 35

Subalterno: 520

Compilata da:  
Bruni Domenico

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

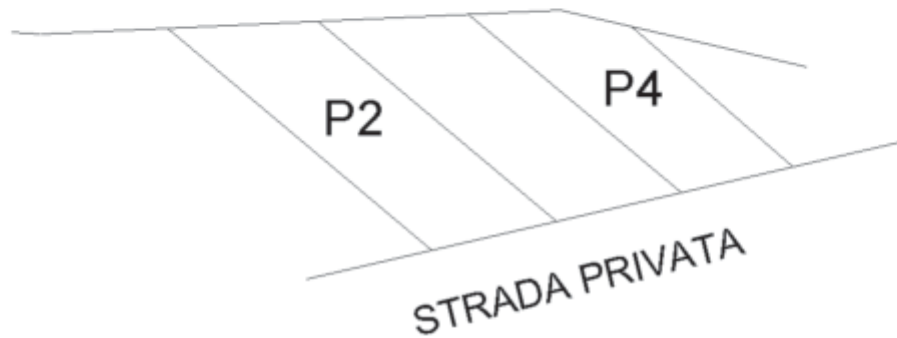
Prov. Roma

N. 12545

Scheda n. 1

Scala 1:200

**POSTO AUTO SCOPERTO  
PIANO TERRA  
INTERNO P3**



**NORD**

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/05/2022 - Comune di MANZIANA (E900) - < Foglio 5 - Particella 35 - Subalterno 520 >  
Firmato Da: **BARTOLOSCHELLI ENRICO** - **122df76c2a2f5776be6a227b12642e8**



N=23300

ALLEGATO "C3a")



E=-27700

I Particella: 910

Comune: (RM) MANZIANA  
Foglio: 5

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

22-Mag-2022 3:23:29  
Protocollo pratica T41825/2022

Vis. tel. (0.90 euro)

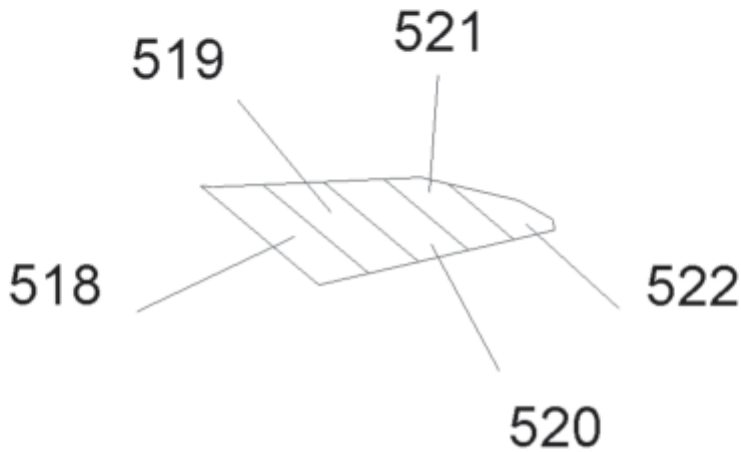
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore Salvatore Musumeci

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Bruni Domenico	
Iscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Roma	N. 12545

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Roma

Comune di Manziana	Protocollo n. RM1393299 del 17/11/2010
Sezione: Foglio: 5 Particella: 35	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni <span style="float: right;">Scala 1 : 500</span>	

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti





## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 09/09/2022

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MANZIANA (Codice:E900)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di ROMA</b>
	<b>Foglio: 5 Particella: 910</b>

#### Area di enti urbani e promiscui dal 07/09/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
<b>1</b>	<b>5</b>	<b>910</b>		-	<b>ENTE URBANO</b>	<b>4 52</b>				Tipo Mappale del 07/09/2010 Pratica n. RM1022072 in atti dal 07/09/2010 presentato il 06/09/2010 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 310.1/2010)
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>		1		

**Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:**

Foglio:5 Particella:700 ;

#### Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune E900 - Foglio 5 - Particella 910/

#### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/01/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
<b>1</b>	<b>5</b>	<b>700</b>		-	<b>VIGNETO 2</b>	<b>4 52</b>		<b>Euro 6,07</b>	<b>Euro 3,15</b>	FRAZIONAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. RM1064708 in atti dal 23/01/2007 (n. 308.1/2007)
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>				
<b>Annotazioni</b>						di immobile: SR				

**Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:**

Foglio:5 Particella:33 ;

**Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:**

Foglio:5 Particella:701 ; Foglio:5 Particella:702 ;

(ALLEGATO "C3c")



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 09/09/2022

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**Situazione degli intestati dal 23/01/2007**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FIORDISPINI Maria Gabriella nata a ROMA (RM) il 25/06/1943	FRDMGB43H65H501D*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 07/09/2010
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		FRAZIONAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. RM1064708 in atti dal 23/01/2007 (n. 308.1/2007)	

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	5	33		-	VIGNETO 2	10 70		Euro 14,37 L. 27.820	Euro 7,46 L. 14.445	Impianto meccanografico del 05/11/1984
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>		1222			

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**Situazione degli intestati dal 17/01/2004**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FIORDISPINI Maria Gabriella nata a ROMA (RM) il 25/06/1943	FRDMGB43H65H501D*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 23/01/2007
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 17/01/2004 registrato in data - Voltura n. 82015.1/2006 - Pratica n. RM0904184 in atti dal 14/11/2006	

**Situazione degli intestati dal 12/11/1997**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FIORDISPINI Maria Gabriella nata a ROMA (RM) il 25/06/1943	FRDMGB43H65H501D*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 17/01/2004
2	TOMBARI Evelina nata a ROMA (RM) il 05/04/1920	TMBVLN20D45H501J*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 17/01/2004
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/11/1997 registrato in data - SUCCESSIONE Voltura n. 11010.1/1998 - Pratica n. 1145562 in atti dal 23/11/2001	

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FIORDERPINI Vincenzo nato a MANZIANA (RM) il 15/09/1914	FRDVCN14P15E900T*	(99) Da verificare fino al 12/11/1997

(segue ALLEGATO "C3c")



# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 09/09/2022

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Impianto meccanografico del 05/11/1984
--------------------------	--

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

(segue ALLEGATO "C3c")



## TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA

PROCEDURA ESECUTIVA

N° 29/22 R.G.E.

G.E. **Dott. Francesco VIGORITO**

C.T.U. Geom. **Paolo BARTOLESCI**

Promossa da:

**INTRUM ITALY S.P.A.**

Nei confronti di:

**XXXXX**

### DESCRIZIONE SUCCINTA

#### ● DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

**Abitazione in villino**, articolata su due piani fuori terra e dotata di aree esterne di pertinenza esclusiva, parte di un piccolo complesso residenziale di villette plurifamiliari, sita in Manziana (RM), Via Tuscania n. 85, edificio B/1, raggiungibile solo pedonalmente attraverso un grazioso vialetto che parte dalla corte di altra proprietà, porzione della particella 35 su cui grava anche servitù di passaggio a favore dei villini (ALLEGATO "E4"), dove insistono alcuni posti auto scoperti tra cui quello oggetto del presente pignoramento che completa la dotazione del villino.

#### **Caratteristiche dell'abitazione:**

- Porzione di villino articolato su due piani: a piano terra composto da soggiorno con angolo cottura, bagno ed una piccola camera da letto con misure ridotte che rendono poco agevole arredare la stanza;
- attraverso una scala di collegamento interna si raggiunge il primo piano, interamente dedicato alla camera da letto e al bagno e dotato



di soffitto in legno inclinato essendo l'intradosso del tetto;

– attraverso la portafinestra della camera del primo piano si accede ad un panoramico e luminoso terrazzino;

– pareti interne intonacate e tinteggiate di colori chiari, intonacati e tinteggiati di bianco i soffitti;

– porte interne in legno tamburate;

– finestre e portefinestre in legno colore noce chiaro con vetrocamera, dotate di persiane in metallo la portafinestra che dà sul terrazzino e la finestra della piccola cameretta a piano terra, di inferriate metalliche tutte le altre;

– pavimenti: ceramico chiaro in tutte le stanze, fatta eccezione dei bagni in gres ceramico colorato diverso per ogni bagno, cm 20 x 20; gradini interni rivestiti in peperino;

– bagni completi, dotato di doccia quello al primo piano;

– impianto di riscaldamento autonomo dotato di caldaia che produce anche l'acqua calda sanitaria, installata all'esterno, sotto il portico laterale;

– impianto elettrico sfilabile sottotraccia dotato di dispositivo salvavita.

### **Caratteristiche del posto auto:**

– Il posto auto scoperto insiste su una piccola zona della particella 35, l'area di proprietà privata che bisogna attraversare per raggiungere dal civico 85 di Via Tuscania anche il villino;

– il posto auto scoperto si trova entrando dal civico 85 a destra, tra il posto n. 2 e il posto n. 4.



**Consistenza:**

AMBIENTI	SUP. NETTA	% DI OMOGEN.	SUP. VIRT.
<b>PIANO TERRA</b>			
SOGGIORNO - A.C.	mq 18,00	100%	mq 18,00
DISIMPEGNO-SCALE	mq 3,50	“	mq 3,50
BAGNO	mq 4,40	“	mq 4,40
LETTO 2	mq 8,30	“	mq 8,30
<b>PIANO PRIMO-SOTTOTETTO</b>			
LETTO 1	mq 12,30	“	mq 12,30
BAGNO	mq 4,60	“	mq 4,60
<b><u>Totale superficie utile di calpestio -----</u></b>			<b>mq 51,10</b>
- accessori da omogenizzare			
PORTICO DI INGRESSO	mq 7,00	40%	mq 2,80
PORTICO LATERALE	mq 20,60	30%	mq 6,18
CORTE ESTERNA	mq 115,00	10%	mq 11,50
TERRAZZINO	mq 12,20	40%	mq 4,88
POSTO AUTO	mq 21,00	50%	mq 10,50
<b><u>Totale superficie ragguagliata -----</u></b>			<b>mq 86,96</b>
● <b>SITUAZIONE DEL POSSESSO-OCCUPAZIONE</b>			
Nell'abitazione vive l'esecutato che utilizza anche il posto auto.			
● <b>TITOLO DI OCCUPAZIONE DEL CONIUGE – EX CONIUGE</b>			
Il caso non sussiste.			
<b>TARQUINIA, li 10/09/2022</b>			
<b>IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO</b>			
<b>Geom. Paolo BARTOLESCHI</b>			



**Ispezione telematica**

n. T1 290650 del 09/09/2022

Inizio ispezione 09/09/2022 18:50:35

Richiedente BRTPLA

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 26936

Registro particolare n. 16757

Presentazione n. 202 del 19/05/2011

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 17/05/2011

Notaio SARTORELLI ROSSELLA

Sede CIVITAVECCHIA (RM)

Numero di repertorio 4239/3787

Codice fiscale SRT RSL 63E49 A182 S

**Dati relativi alla convenzione**

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 112 COMPRAVENDITA

Voltura catastale automatica SI

**Altri dati**

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

**Immobile n. 1**

Comune E900 - MANZIANA (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 5

Sezione urbana - Foglio 5

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI

Indirizzo VIA TUSCANIA

Interno B1 Piano T-1

Particella 910 Subalterno 3

Particella 910 Subalterno 5

Consistenza 4,5 vani

N. civico 85

**Immobile n. 2**

Comune E900 - MANZIANA (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 5

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,  
RIMESSE, AUTORIMESSE

Indirizzo VIA TUSCANIA

Particella 35 Subalterno 520

Consistenza 21 metri quadri

N. civico 85



---

### Ispezione telematica

n. T1 290650 del 09/09/2022

Inizio ispezione 09/09/2022 18:50:35

Richiedente BRTPLA

Tassa versata € 3,60

---

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 26936

Registro particolare n. 16757

Presentazione n. 202 del 19/05/2011

Interno P3 Piano T

---

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE

Cognome XXXXX

Nome XXXXX

Nato il XXXXX a ROMA (RM)

Sesso M Codice fiscale XXXXX

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome FIORDISPINI

Nome MARIA GABRIELLA

Nata il 25/06/1943 a ROMA (RM)

Sesso F Codice fiscale FRD MGB 43H65 H501 D

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

---

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare





**Ispezione telematica**

n. T1 290391 del 09/09/2022

Inizio ispezione 09/09/2022 18:49:29

Richiedente BRTPLA

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 28374

Registro particolare n. 15802

Presentazione n. 193 del 12/05/2008

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO

Data 30/09/2002

Numero di repertorio 15/17667

Pubblico ufficiale o UFFICIO DEL REGISTRO

Codice fiscale -

Autorità emittente

RoMA (RM)

**Dati relativi alla convenzione**

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE

Descrizione 305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Yoltura catastale automatica No

Atto mortis causa Data di morte 12/11/1997 Successione testamentaria SI  
Rinuncia o morte di un chiamato -**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E900 - MANZIANA (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 5 Particella 35 Subalterno 1

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 6.5 vani

PoPoLARE

Indirizzo VIA TUSCANIA 77 N. civico -

Immobile n. 2

Comune E900 - MANZIANA (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 5 Particella 35 Subalterno 2



**Ispezione telematica**

n. T1 290391 del 09/09/2022

Inizio ispezione 09/09/2022 18:49:29

Richiedente BRTPLA

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 28374

Registro particolare n. 15802

Presentazione n. 193 del 12/05/2008

Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO PoPoLARE	Consistenza	8 vani		
Indirizzo	VIA TUSCANIA 77			N. civico	-
Immobile n. 3					
Comune	E900 - MANZIANA		(RM)		
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio	5	9art cella	35	Subalterno 3
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO PoPoLARE		Consistenza	5 vani	
Indirizzo	VIA TUSCANIA 77				N. civico -
Immobile n. 4					
Comune	E900 - MANZIANA		(RM)		
Catasto	TERRENI				
Foglio	5 9art cella	33	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	1070 centiare	
Immobile n. 5					
Comune	E900 - MANZIANA		(RM)		
Catasto	TERRENI				
Foglio	5 9art cella	305	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	460 centiare	
Immobile n. 6					
Comune	E900 - MANZIANA		(RM)		
Catasto	TERRENI				
Foglio	5 9art cella	35	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	1300 centiare	

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -  
 Cognome ToMBARI Nome EVELINA  
 Nata il 05/04/1920 a RoMA (RM)  
 Sesso F Codice fiscale TMB VLN 20D45 H501 J  
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di USUFRUTTO  
 per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 In qualità di -  
 Cognome FloRDISPINI Nome MARIA GABRIELLA  
 Nata il 25/06/1943 a RoMA (RM)  
 Sesso F Codice fiscale FRD MGB 43H65 H501 D



---

### Ispezione telematica

n. T1 290391 del 09/09/2022

Inizio ispezione 09/09/2022 18:49:29

Richiedente BRTPLA

Tassa versata € 3,60

---

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 28374

Registro particolare n. 15802

Presentazione n. 193 del 12/05/2008

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di NUDA PROPRIETA'  
per la quota di 1/1

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome FLODISPINI

Nome VINCENZO

Nato il 15/09/1914 a MANZIANA (RM)

Sesso M Codice fiscale FRD VCN 14P15 E900 T

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA'

per la quota di 1/1

---

### Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

TOMBARI EVELINA CONIUGE FLODISPINI MARIA GABRIELLA FIGLIA TESTAMENTO: NOTAILO CARLO  
AURELIREP.24246 RAC.5934 DEL 24/04/98



**Ispezione telematica**

n. T1 102489 del 17/08/2022

Inizio ispezione 17/08/2022 19:04:17

Richiedente BRTPLA

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 14571

Registro particolare n. 9729

Presentazione n. 87 del 14/05/1998

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 24/04/1998  
Notaio AURELI CARLO  
Sede ROMA (RM)

Numero di repertorio 24246  
Codice fiscale RLA CRL 38H03 H501 w

**Dati relativi alla convenzione**

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE  
Descrizione 312 VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO  
Yoltura catastale automatica No

Atto mortis causa Data di morte 12/11/1997 Successione testamentaria SI  
Rinunzia o morte di un chiamato -

**Altri dati**

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

**Immobile n. 1**

Comune E900 - MANZIANA (RM)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 5 Particella 35 Subalterno 1  
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 6.5 vani  
Indirizzo VIA TUSCANIA N. civico 77

**Immobile n. 2**

Comune E900 - MANZIANA (RM)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 5 Particella 35 Subalterno 2  
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 8 vani



**Ispezione telematica**

n. T1 102489 del 17/08/2022

Inizio ispezione 17/08/2022 19:04:17

Richiedente BRTPLA

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 14571

Registro particolare n. 9729

Presentazione n. 87

del 14/05/1998

<i>Indirizzo</i>	PoPoLARE VIA TUSCANIA				<i>N. civico</i> 77
<i>Immobile n.</i> 3					
<i>Comune</i>	E900 - MANZIANA		(RM)		
<i>Catasto</i>	FABBRICATI				
<i>Sezione urbana</i>	-	<i>Foglio</i> 5	<i>Particella</i> 35	<i>Subalterno</i>	3
<i>Natura</i>	A4 - ABITAZIONE DI TIPO		<i>Consistenza</i> 5 vani		
<i>Indirizzo</i>	PoPoLARE VIA TUSCANIA				<i>N. civico</i> 77
<i>Immobile n.</i> 4					
<i>Comune</i>	E900 - MANZIANA		(RM)		
<i>Catasto</i>	TERRENI				
<i>Foglio</i>	5	<i>Particella</i> 33	<i>Subalterno</i>	-	
<i>Natura</i>	T - TERRENO		<i>Consistenza</i> 10 are 70 centiare		
<i>Immobile n.</i> 5					
<i>Comune</i>	E900 - MANZIANA		(RM)		
<i>Catasto</i>	TERRENI				
<i>Foglio</i>	5	<i>Particella</i> 305	<i>Subalterno</i>	-	
<i>Natura</i>	T - TERRENO		<i>Consistenza</i> 4 are 60 centiare		
<i>Immobile n.</i> 6					
<i>Comune</i>	E900 - MANZIANA		(RM)		
<i>Catasto</i>	TERRENI				
<i>Foglio</i>	5	<i>Particella</i> 35	<i>Subalterno</i>	-	
<i>Natura</i>	T - TERRENO		<i>Consistenza</i> 13 are		

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

*Soggetto n. 1* *In qualità di* -  
*Cognome* FloRDISPINI *Nome* MARIA GABRIELLA  
*Nata il* 25/06/1943 *a* RoMA (RM)  
*Sesso* F *Codice fiscale* FRD MGB 43H65 H501 D  
*Relativamente all'unità negoziale n.* 1 *per il diritto di* NUDA PROPRIETA'  
*per la quota di* 1/1

*Soggetto n. 2* *In qualità di* -  
*Cognome* ToMBARI *Nome* EVELINA  
*Nata il* 05/04/1920 *a* RoMA (RM)  
*Sesso* F *Codice fiscale* TMB VLN 20D45 H501 J  
*Relativamente all'unità negoziale n.* 1 *per il diritto di* USUFRUTTO



---

**Ispezione telematica**

n. T1 102489 del 17/08/2022

Inizio ispezione 17/08/2022 19:04:17

Richiedente BRTPLA

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 14571

Registro particolare n. 9729

Presentazione n. 87 del 14/05/1998

Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome **FloRDISPINI**

Nome **VINCENZO**

Nato il 15/09/1914 a **MANZIANA** (RM)

Sesso **M** Codice fiscale **FRD VCN 14P15 E900 T**

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PRoPRIETA'**

Per la quota di 1/1

---

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare



Rep.n. 31947

Racc. n. 8428

(ALLEGATO "E4")

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasette, il giorno ventuno del mese di luglio in  
Manziana, nella mia abitazione in Corso Vittorio Emanuele n.  
42.

- 21 luglio 2007 -

Avanti a me Avv. Carlo Aureli, Notaio residente in Roma, con  
studio in Via Trebbia n. 5 ed iscritto al Collegio Notarile  
dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

sono presenti i Signori:

FIC DISPINI Maria Gabriella, nata a Roma il 25 giugno 1943,  
residente a Manziana, Via Tuscania n. 85, già 77, C.F.FRD MGB  
43H65 H501D, la quale dichiara di essere di stato civile  
libero;



VECCHIARELLI SAVERIO, nato a Bracciano (Roma) il 20 agosto  
1979, domiciliato per la carica in Roma, ove appresso, il  
quale dichiara di intervenire al presente atto quale  
Amministratore Unico e come tale legale rappresentante della  
Società: "SANTA PUPA Società a responsabilità limitata", con  
sede in Roma, Via Giulio Venticinque n. 50, capitale sociale  
Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), numero di  
iscrizione al Registro Imprese di Roma e numero di codice  
fiscale 09327511003, numero REA 1155397, munito dei poteri di  
ordinaria e straordinaria amministrazione.

Art. 2

La vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova, con servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, così come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto di possedere, in virtù dei titoli di provenienza.

Con il presente atto la Signora Gabriella Fiordispini costituisce a titolo gratuito, a carico di una parte dell'area urbana di sua proprietà censita al Catasto Fabbricati di Manziana al foglio 5 particella 35 sub. 505 e sub. 506 ed a favore di quanto venduto con il presente atto alla società SANTA PUPA S.R.L. una servitù di passaggio della larghezza di circa 4 (quattro) metri, pedonale e carrabile da esercitarsi con ogni mezzo consentito dalla larghezza della strada per consentire alla società acquirente di accedere al lotto di terreno di sua proprietà.

Art. 3

La parte venditrice garantisce la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità di quanto venduto e la sua libertà da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi fiscali, ad eccezione dell'ipoteca iscritta il giorno 8 giugno 1991 alla form. 4192 per Lire 120.000.000 (centoventimilioni) a garanzia del mutuo di Lire 40.000.000 in anni 10 giusta atto a rogito del Notaio Luciana Fiumara del 5 giugno 1991 rep.n. 8841, in corso di cancellazione





(segue ALLEGATO "E4")

essendo stato prestato il consenso con atto autentificato nelle  
firme da me Notaio in data 2 febbraio 2007 Rep. n. 31711  
Racc. n. 8246, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 5  
il 13 febbraio 2007, dalla Banca di Roma S.p.A.

La parte venditrice dichiara che è stata costituita a favore  
del confinante sig.ra Giulia Signori ed a carico del suo  
terreno, una servitù di passaggio su una superficie di  
terreno di mq. 17,28 (diciassette virgola ventotto) con atto  
a rogito del Notaio Marco Lanciotti di Bracciano del  
21.2.1964 Rep.n. 8069, trascritta il 7 marzo 1964 alla form.  
14603.

La sig.ra Fiordispini dichiara che il terreno era di  
proprietà del padre Fiordispini Vincenzo fu Angelo, nato a  
Manziana il 15 settembre 1914 per averlo acquistato con atto  
del Notaio Lanciotti Rep.n. 5931 del 4 gennaio 1963,  
trascritto il 25 gennaio 1963 alla form. 5254;

in data 12.11.1997 è deceduto il sig. Fiordispini Vincenzo,  
nato a Manziana (RM) il 15 settembre 1914, C.F. FRD VCN  
14P15 E900T ed al medesimo sono succeduti per effetto di  
successione testamentaria il coniuge Tombari Evelina, nata a  
Roma il 5 aprile 1920, alla quale il de cuius ha lasciato  
l'usufrutto vita natural durante e la figlia Fiordispini  
Maria Gabriella, alla quale ha lasciato la nuda proprietà;  
detto testamento è stato pubblicato da me Notaio con verbale  
in data 24.4.1998 Rep.n. 24246, rogito a Roma il 29.4.1998.

(segue ALLEGATO "E4")

n. 18625/1B, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 il 14 maggio 1998 alla formalità 9729 e come risulta dalla denuncia di successione n. 15 vol. 17667 dell'11 marzo 1998 presentata all'Ufficio delle Entrate di Roma;

in data 17-1-2004 è deceduta a Manziana la sig.ra Tombari Evelina, sicchè si è consolidato l'usufrutto alla nuda proprietà.

La parte venditrice dichiara di aver pagato tutte le imposte dovute per la predetta successione, di essere l'unica erede e che non vi sono altre persone alle quali la legge riserva una quota di eredità o altro diritto nelle successioni.

La parte venditrice dichiara che la destinazione urbanistica del terreno in oggetto risulta dal certificato n. 25 prot. n. 2980 rilasciato dal Comune di Manziana in data 28-2-2007, che al presente atto si allega sotto la lettera "B" e dal certificato prot. 10857 del 20-7-2007 che al presente atto si allega sotto la lettera "C".

La parte venditrice dichiara che successivamente alla data del rilascio del suddetto certificato, per il terreno in oggetto non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti.

La parte acquirente dichiara di ben conoscere le prescrizioni urbanistiche concernenti i predetti terreni.

Art. 4



(segue ALLEGATO "E4")

Il prezzo della presente compravendita è convenuto tra le parti, come dichiarano, nella somma di Euro 67.000,00 (sessantasettemila virgola zero zero).

Ad ogni effetto di legge, le parti dichiarano in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che la presente cessione di immobile è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione, ai sensi degli articoli 1754 e seguenti del C.C. e di non essersi avvalse dell'opera di mediatori e che il pagamento del prezzo convenuto è regolato nel seguente modo:

a) quanto ad Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) vengono versati dalla parte acquirente alla parte venditrice alla sottoscrizione del presente atto in contanti;

b) quanto ad Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) saranno pagati dalla società acquirente alla parte venditrice entro e non oltre il 31 dicembre 2007;

c) quanto ad Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) saranno pagati entro il 31 gennaio 2008;

d) quanto ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) saranno pagati entro il 31 marzo 2008;

e) quanto ad Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero)



(segue ALLEGATO "E4")

saranno pagati entro e non oltre il 30 giugno 2008;

f) quanto ad Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) saranno pagati dalla società acquirente alla parte venditrice entro e non oltre il 30 settembre 2008;

g) quanto ad Euro 7.000,00 (settemila virgola zero zero) saranno pagati entro il 31 dicembre 2008.

Sul residuo prezzo non decorreranno interessi di sorta.

La parte venditrice rilascia quietanza della somma ricevuta, rinuncia all'ipoteca legale ed esonera il Conservatore dei Registri Immobiliari da responsabilità al riguardo.

#### Art.5

L'immissione in possesso ha luogo oggi e dalla data odierna decorrono a profitto e carico della parte acquirente le rendite e gli oneri relativi.

Restano a carico della parte venditrice tutte le imposte, tasse, oneri e spese concernenti l'immobile in oggetto relativi ad un periodo precedente la stipula dell'atto, anche se saranno accertate o liquidate posteriormente.

#### Art. 6

Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico della società acquirente.

Ai fini fiscali trattasi di terreno edificabile.

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato dichiarando di ben conoscerlo.

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho



FOGLIO

letto ai costituiti i quali da me interpellati l'hanno  
approvato e sottoscritto alle ore dodici e minuti quaranta.

Consta questo atto di tre fogli in parte scritti a macchina  
da persona di mia fiducia ed in parte da me scritti a mano  
per otto facciate e fin qui della nona.

F.to Fiordispini Maria Gabriella

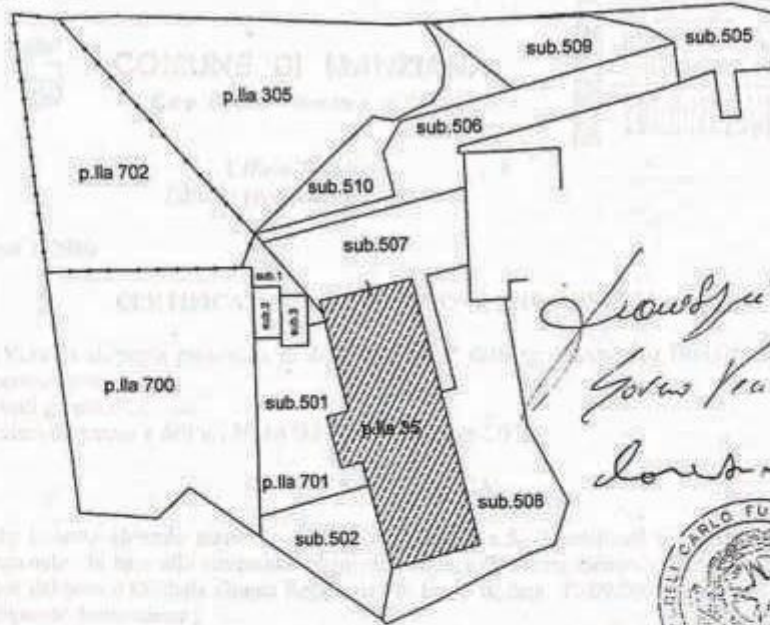
F.to Saverio Vecchiarelli

F.to Carlo Aureli Notaio

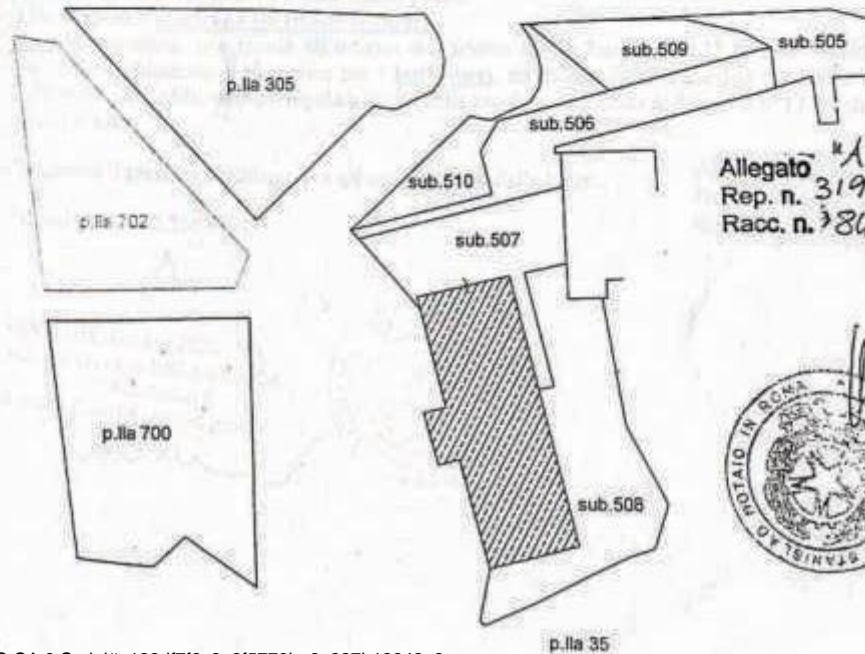


COMUNE DI MANZIANA  
FOGLIO 5

PROPRIETA' FIORDISPINI M. G.



*Leonardi Leonardi  
Giovanni V. V. V.  
Leonardi*



Allegato <sup>14</sup>  
Rep. n. 31947  
Racc. n. 38428





COMUNE DI MANZIANA  
Provincia di Roma  
Ufficio Tecnico

Edilizia Privata - Urbanistica  
L.go G.Fara - 00066 Manziana  
Tel. 0699674026 Fax 0699674021

Prot.n. **9168** del **23.6.2006**  
Pratica edilizia n.42/05

Permesso di costruire per eseguire attività  
o di trasformazione urbanistica n.  
(ai sensi del D.P.R.380/2001)

IL RESPONSABILE DELL'AREA  
URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

COMUP DI MANZIANA
VOLTURA N. <b>04</b>
LA PRESENTE CONCESSIONE E DA INTERDERSI VOLTURATA A SIG. <b>SOC. SARTA POPA</b>
<b>XI SOLI FABBRICATI</b>
<b>INDICATI CPO LETTERA "A"</b>
MANZIANA LI. <b>12.10.2007</b>
COMUNE DI MANZIANA AREA URBANISTICA IL RESPONSABILE <b>FRANCESCO GIOVANNINI</b>

**31.2006**

*BR*

Vista l'istanza presentata in data 10/10/2005 dalla Sig.ra Fiordispini Maria Gabriella nata a Roma il 25/06/1943, residente a Manziana in via Tuscanica n°77, CF. FRD MGB 43H65H501D, tendete ad ottenere il permesso a costruire cinque villini unifamiliari da erigersi in via Tuscanica n°77, sul terreno distinto in catasto al f.5 part.11e n° 305 e 33.

visto il parere della commissione edilizia espresso nella seduta del giorno 25/10/2005 verbale n°10 che testualmente recita: parere favorevole a condizione che le unità immobiliari siano unite da portico e non da pergole.

Visto che sono stati prodotti nuovi tipi acquisiti al protocollo n° 16161 del 15/11/2005 in ottemperanza al parere della commissione edilizia;

Preso atto che:  
Sono stati versati con bollettini postali del 17/02/2006 n. 146 e 147 rispettivamente gli importi di € 4.680 e € 3667,80 dovuti ai sensi del comma 2 e 3 dell'art. 16 del DPR. 380/2001.

visto il parere espresso dall'Avv. Giorgio M. Lupi acquisito al prot. n° 6984 del 15/05/2006 relativo alle zone ZPS;

viste le leggi e i regolamenti in materia;

visti gli atti d'Ufficio

Permette

Alla Sig.ra Fiordispini Maria Gabriella di edificare cinque villini unifamiliari da erigersi in via Tuscanica n°77, sul terreno distinto in catasto al f.5 part.11e n° 305 e 33.

L'opera edilizia, risulta evidenziata nell'allegato progetto a firma del Sig. Bruni Domenico iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Roma e provincia al n°12545.

**PRESCRIZIONI E AVVERTENZE GENERALI:**

- 1) I diritti dei terzi debbono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
- 2) Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici è necessaria l'apposita autorizzazione dell'ufficio comunale;

- 3) L'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;
- 4) E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge;
- 5) Prima dell'inizio lavori il committente dovrà trasmettere all'Ufficio Tecnico Comunale la denuncia inizio lavori con la nomina ed accettazione di un Tecnico abilitato nella veste di Direttore dei lavori, la nomina della Ditta esecutrice con allegata la dichiarazione circa l'organico medio ed il DURC ( Documento unico di regolarità contributiva), pena la sospensione del permesso;
- 6) Prima dell'inizio dei lavori il Direttore dei Lavori deve richiedere all'Ufficio Tecnico comunale, la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare e presentare in triplice copia, gli elaborati relativi al piano del rumore prodotto da attività temporanee (cantieri edili) e al Piano di sicurezza con la nomina del responsabile;
- 7) Prima dell'inizio lavori: dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni:  
Ditta proprietaria - Impresa - Progettista - Direttore dei lavori - Responsabile della sicurezza, Estremi del presente permesso;
- 8) I titolari del permesso, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni osservanza così delle norme generali di legge e regolamento, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione;
- 9) Nel caso di sostituzione dell'impresa o del direttore lavori, il titolare del permesso dovrà darne immediata notizia all'Ufficio Tecnico Comunale segnalando i nuovi nominativi. Tutti i lavori dovranno essere seguiti da un tecnico iscritto all'albo in veste di direttore lavori;
- 10) Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;
- 11) I lavori dovranno essere eseguiti sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale, in conformità al progetto approvato e secondo la perfetta opera d'arte affinché il fabbricato riesca solido, igienico, decoroso ed atto alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni sopra riportate.
- 12) Dovrà essere messo a dimora un albero di alto fusto ogni 150 mc di costruzione fuori terra;
- 13) Il Direttore dei Lavori ed il titolare del Permesso di Costruire ad ultimazione dei lavori, devono darne comunicazione scritta all'Ufficio tecnico;
- 14) Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il titolare del permesso è tenuto a presentare al Comune domanda di rilascio del certificato di agibilità;
- 15) Si fa obbligo di denunciare l'inizio e l'esecuzione delle strutture ovvero depositare la documentazione redatta ai sensi della L.64/74 e L.1086/71 prima dell'inizio delle opere stesse.

I lavori dovranno essere iniziati entro il **23.6.2001** ultimati entro  
anni tre a partire dalla data. Di **MIRID**, LA **UR**

Il Presente permesso di costruire, viene rilasciato ed è da ritenersi valido sotto la specifica condizione che i disegni, così come tutti gli altri elaborati di progetto, corrispondono a verità. In caso contrario essa è da ritenersi nulla e di nessun effetto.


Per le costruzioni eseguite in difformità del permesso trova applicazione il DPR 380/2001 e successivi e modifiche.



Manziana

23.06.2006

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICI  
Ennio Giovagnoli



Alto  
Il SINDACO  
Generoso Mancini

Il concessionario, reso edotto sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, si obbliga alle osservanze di tutte le norme di legge e dichiara di aver ricevuto copia della presente.

Data 05/07/2006 firma 



15 MAG 2007  
6861  
Ufficio Protocollo  
COMUNE DI MANZIANA

IL DIRETTORE DEI LAVORI  
Dot. Ing. Domenico Bruni  
(per accettazione/incarico)  
N. 12545  
ROMA  
INGEGNERI

Manziana,

- Si allega alla presente:
1. copia piano di sicurezza e coordinamento;
  2. piano del rumore;
  3. certificazione delle ditte.

che in data 14.05.2007 sono iniziati i lavori relativi al permesso di costruire in oggetto.  
I lavori di stierro verranno eseguiti dall'Impresa Marziali Luca per i movimenti terra e dall'Impresa Nocella Giovanni e Albertigo Manuel per la muratura.

COMUNICANO

I sottoscritti dott. ing. Domenico Bruni, iscritto all'ordine degli ingegneri di Roma e provincia al n. 12545 con studio professionale in Manziana via San Francesco D'Assisi n.11, in qualità di direttore dei lavori e la sig.ra Fordispini Maria Gabriella nata a Roma il 25.06.1943, in qualità titolare del Permesso di costruire in oggetto;

OGGETTO: COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI  
Permesso di Costruire n. 31 del 23.06.2006

AL SIG. SINDACO DEL  
COMUNE DI MANZIANA  
ALL'UFFICIO TECNICO  
DELIZIA PRIVATA

Bruni  
21.05.07  
P.O.

DISTINTI SALUTI  
La Proprietaria  
F.lli d'Amico

*[Handwritten signature]*

**COMUNE DI MANZIANA**  
PROVINCIA DI ROMA

Dott. ing. Domenico Bruni via San Francesco D'Assisi 11  
00066 Manziana (Roma) tele-fax: 06.99674069  
e mail: brunidomenico@tin.it

**PROGETTO:**  
PERMESSO DI COSTRUIRE PER CINQUE VILLINI  
UNIFAMILIARI

COMUN. LI MANZIANA  
VOLTURA N. 04

LA PRESENTE CONCESSIONE  
INTENDERSI VOLTURATA A SIG.

*Soc. SANTA POPA*  
MANZIANA LI. 12-10-2007

VILLINI  
LETTERA A

**LOCALITA':**  
VIA TUSCANIA N.77 - QUADRONI  
FOGLIO 5 PARTICELLE N. 305 E 33

COMUNE DI MANZIANA  
PROVINCIA DI ROMA

**PROPRIETA':**  
FIORDI SPINI MARIA GABRIELLA

RELASCIATO PERMESSO DI COSTRUIRE  
N. 31 DEL 23.6.2006



COMUNE DI MANZIANA  
AREA EDILIZIA O SANISTICA  
Gedra. Eraldo Giovannioli

**TAV.**

**RELAZIONE TECNICA**

**IL PROPRIETARIO**

**IL TECNICO**  
DOTT. ING. DOMENICO BRUNI



## RELAZIONE TECNICA

**OGGETTO: REALIZZAZIONE DI CINQUE UNITA' IMMOBILIARI**  
**Comune di Manziana, via Tuscanica n. 85**  
**N.C.T.: Foglio n. 5, particelle n.305, 33**

Io sottoscritto Dott. Ing. Domenico Bruni, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Roma e Provincia al n. 12545, sono stato incaricato dalla sig.ra Fiordispini Maria Gabriella. di redigere il progetto per la realizzazione di cinque unità immobiliari su terreno sito in Comune di Manziana, Località Quadroni, via Tuscanica n.85.

Il terreno è distinto in N.C.T. al foglio 5 particelle 305, 33 ed ha una superficie complessiva di mq 1.530,00 , con 1.070 mq della part. N.33 e 460 mq della part.N.305

Il lotto ricade in zona B di completamente

**TOTALE SUPERFICIE TERRENO MQ: 1.530,00**

**INDICE FONDARIO 0,70mc/mq**

**VOL. MAX CONSENTITO :1.070 x0,70=749 mc + 460x0,70= 322 mc: TOTALE 1.071,00 mc**  
**CUBATURA di progetto 1.062,23 mc < 1.071,00 cubatura realizzabile**

**Nello stralcio di PRG (allegato) si evince la sagoma sulla particella 33., che però, è stata accorpata alla 305 cambiando così la sagoma prevista.**

I parcheggi delle case tipoB, sono sulla particella n. 35 (stesso proprietario) come i parcheggi per visitatori dell'intero complesso.

Per tutte le verifiche vedi tavola n.3 Calcoli urbanistici

Il progetto è organizzato a maniera di "borghetto" con una piazza centrale che collega tutte le abitazioni, intorno al casale antico.

I villini in oggetto verranno realizzati con le seguenti caratteristiche:

- Le unità abitative saranno da cielo a terra con due livelli: un piano terra, ed un piano primo con terrazza e pergolato.
- La quota d'imposta del piano terra sarà variabile tra zero e un metro circa dal piano di campagna per le condizioni del terreno e, al fine di creare ventilazione nel piano seminterrato.
- Le strutture saranno realizzate in cemento armato con solai in laterocemento.
- Le pareti perimetrali esterne saranno in poroton e intonaco come il casale esistente.
- Le porte e gli infissi esterni ed interni saranno in legno
- Il tetto avrà un manto di copertura in tegole di cotto, con sottostante materiale di coibentazione ed isolamento..

- Le fognature nere saranno collegate a quelle comunali, e quelle bianche saranno a dispersione sul terreno. Vedi tavola I elaborati grafici.

- legge 10/91: vedi allegato;
- legge 46/90: vedi allegato;
- legge 13/89: vedi allegato.

Tutte le opere verranno realizzate nel rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza, igiene e sanità.

Gli elaborati allegati fanno parte della presente relazione.

Manziana, 10.10.05

IL TECNICO

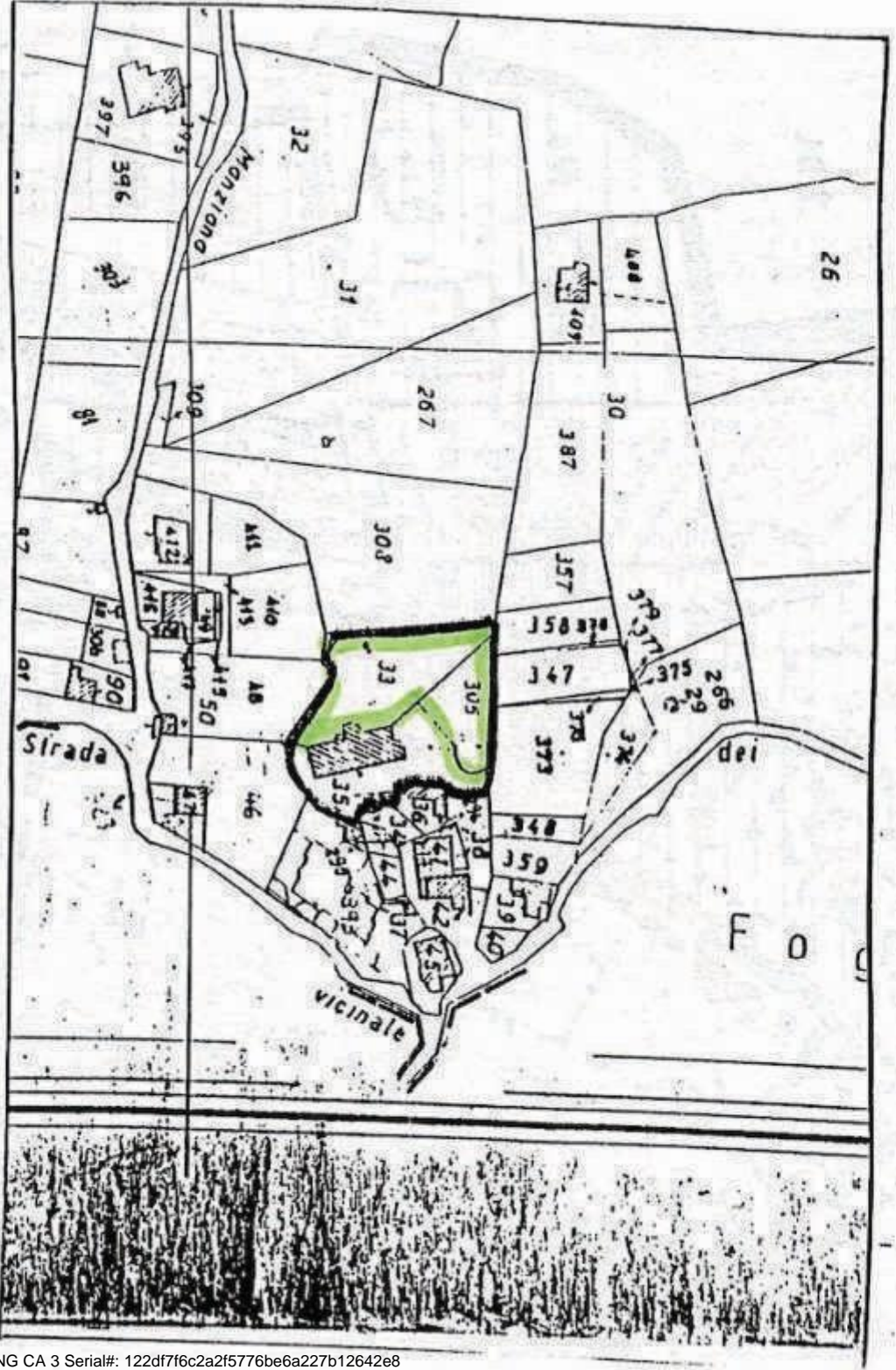
Dott. Ing. Domenico Bruni



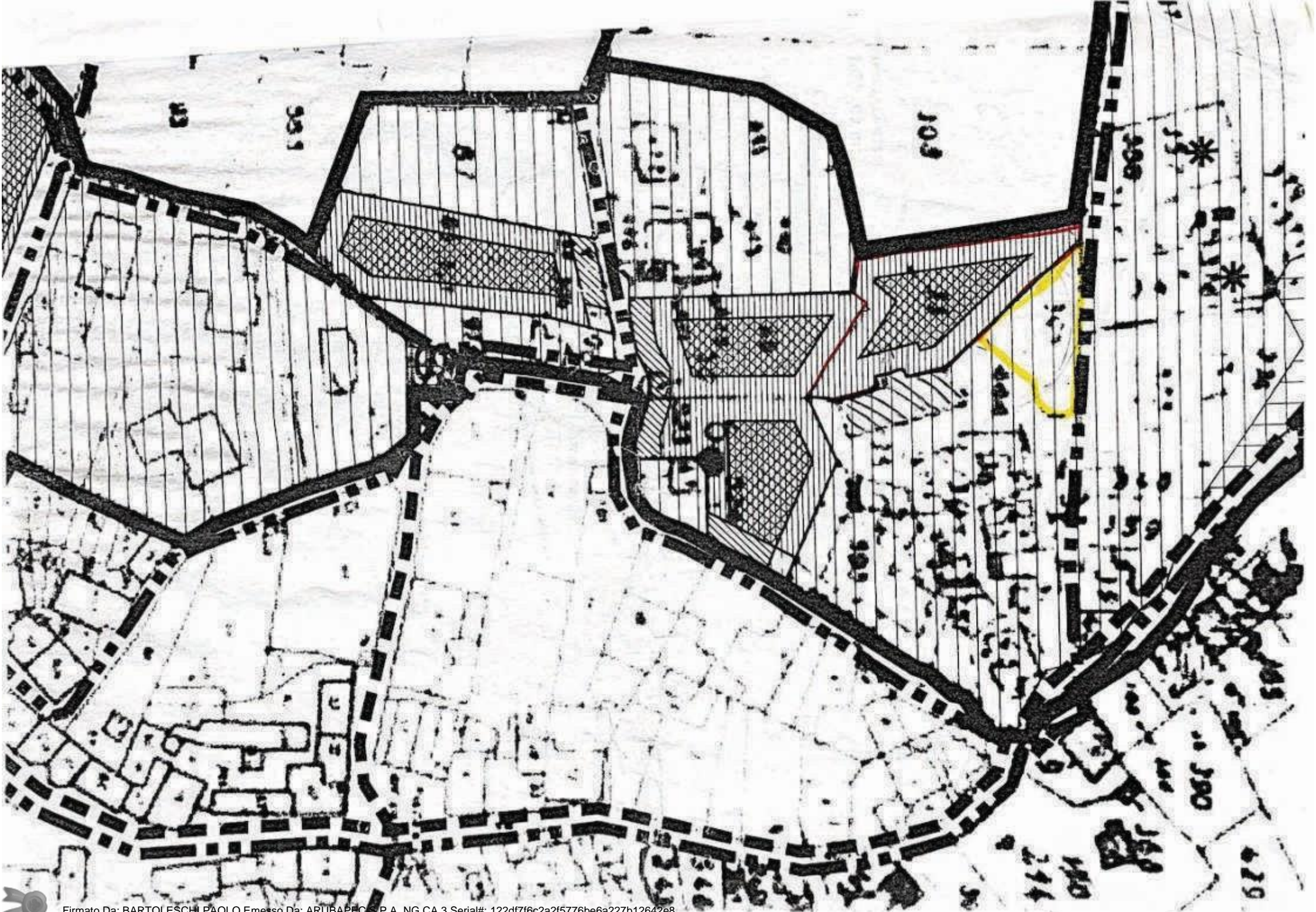
**COMUNE DI MANZANA**  
**STRALCIO CATASTALE**

FOGLIO 5  
P.LL. 305-33-35

— ZONA INTERESSATA

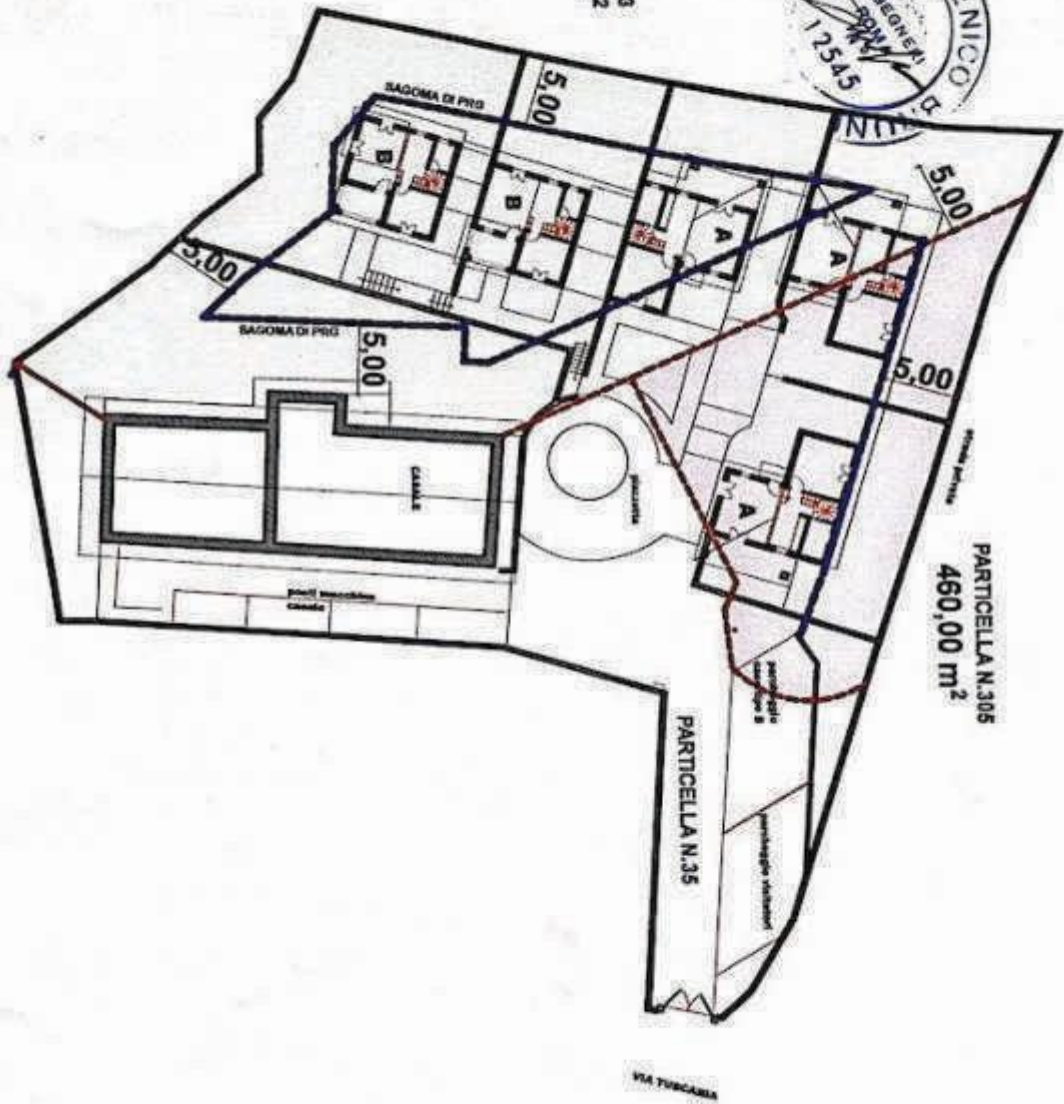


SCALA 1:2000





PARTICELLA N.33  
1.070,00 m<sup>2</sup>



**STRALCIO PRG**



**VERIFICA RAPPORTO TRA SUPERFICIE COMPONENTI  
FINESTRATE E SUPERFICIE UTILE**

**CASA TIPO "A"**

N°	DESTINAZIONE	CAT.	SUP. PAVIMENTO	SUP. FINESTRATA	VERIFICA
1	SOGGIORNO	A1	16,16 mq	5,76 mq	> 2,02
2	BAGNO pt	S1	4,29 mq	1,12 mq	> 0,53
3	BAGNO pp	S1	2,46 mq	1,12 mq	> 0,30
4	LETTO pt	A1	14,02 mq	2,88 mq	> 1,75
5	LETTO pp	A1	9,12 mq	1,68 mq	> 1,14
7	ANGOLO COTT	A1	5,39 mq	1,12 mq	> 0,67
8	DISIMPEGNO	S1	1,48 mq	1,89 mq	> 0,23

**CASA TIPO "B"**

N°	DESTINAZIONE	CAT.	SUP. PAVIMENTO	SUP. FINESTRATA	VERIFICA
1	SOGGIORNO-AC	A1	18,64 mq	6,88 mq	> 2,33
2	BAGNO pt	S1	2,73 mq	1,12 mq	> 0,34
3	BAGNO pp	S1	3,97 mq	1,12 mq	> 0,49
4	LETTO pt	A1	9,09 mq	1,68 mq	> 1,13
5	LETTO pp	A1	14,09 mq	1,68 mq	> 1,76
8	DISIMPEGNO	S1	2,12 mq	/	/

# COMUNE DI MANZIANA

## PROVINCIA DI ROMA

COMUNE DI MANZIANA  
VOLTURA N. 04

LA PRESENTE CONCESSIONE E DA  
INTENDERSI VOLTURATA A 60

**PROGETTO:**  
PERMESSO DI COSTRUIRE PER  
CINQUE UNITA' IMMOBILIARI

SOC. SANTA PO PA  
VIA CETERA N° 4

**LOCALITA':**

COMUNE DI MANZIANA  
AREA EDILIZIA URBANISTICA  
IL RESPONSABILE

MANZIANA L.12.002004

VIA TUSCANIA N. 97 Giovannioli

COMUNE DI MANZIANA  
FOGLIO 5 PARTICELLE 305, 33 PROVINCIA DI ROMA

**PROPRIETA':**

RILASCIATO PERMESSO DI COSTRUIRE  
N. 31 DEL 28.6.2006

FIORDISPINI MARIA GABRIELLA

COMUNE DI MANZIANA  
AREA URBANISTICA  
IL RESPONSABILE

Geom. Emilio Giovagnoli



*Emilio Giovagnoli*

**TAV.**

**STRALCI URBANISTICI**

**1**

**RILIEVO PLANOALTIMETRICO  
PLANIMETRIA URBANISTICA  
SCHEMA IDRICO E FOGNARIO**



**la proprietaria**

*[Handwritten signature]*

**il tecnico**

**DOTT. ING. DOMENICO BRUNINI**

*[Handwritten signature]*

STUDIO TECNICO DOTT. ING. DOMENICO BRUNINI  
VIA S. FRANCESCO D'ASSISI, 11 - 00066 MANZIANA (RM)  
Tel - fax: 06 99674069 - e mail: brunidomenico@tin.it

# COMUNE DI MANZIANA

PROVINCIA DI ROMA 04

COMUN. DI MANZIANA

LA PRESENTE CONCESSIONE E' DA

INTENDERSI VOLONTARIA E C/O.

COMUNE DI MANZIANA  
AREA EDILIZIA E URBANISTICA  
L. RESPONSABILE  
Geogr. Ennio Giovagnoli

SOE. SADA POPA  
VIALE L. E. 44

**PROGETTO:**  
**PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA**  
**CINQUE UNITA' IMMOBILIARI**  
COMPEN. E. MANZIANA  
PROV. ROMA

12-10 2007

**LOCALITA':**

VIA TUSCANIA N.77

RILASCIATO PER... DI COSTRUIRE  
N. 31 DI 23.6.2006

FOGLIO 5 PARTICELLE 305, 33

**PROPRIETA':**

FIORDISPINI MARIA GABRIELLA

**TAV.**

**1.a**

**SCHEMA IRRICO E FOGNARIO**

la proprietaria

X *Fiordispini Maria Gabriella*

Il tecnico

DOTT. ING. DOMENICO BRUNI



# COMUNE DI MANZIANA

## PROVINCIA DI ROMA

**PROGETTO:**  
**PERMESSO DI COSTRUIRE PER**  
**CINQUE UNITA' IMMOBILIARI**

COMUNE DI MANZIANA  
PROVINCIA DI ROMA

**LOCALITA':**

VIA TUSCANIA N.77

RELASCIATO PERMESSO DI COSTRUIRE  
N. 31 DEL 23/6/2006

FOGLIO 5 PARTICELLE 305, 33

COMUNE DI MANZIANA  
AREA EDILIZIA O URBANISTICA

**PROPRIETA':**

FIORDISPINI MARIA GABRIELLA

Geo. Ennio Cavignoli



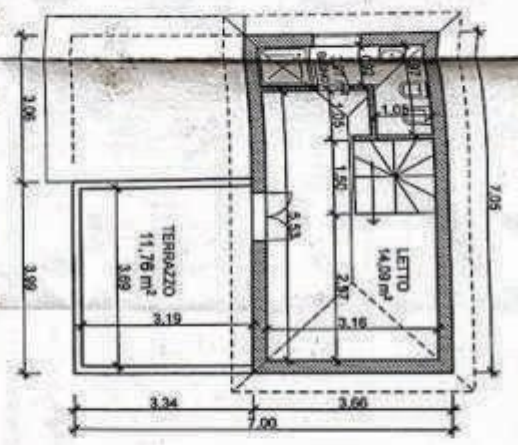
<b>TAV.</b>	<b>CASE TIPO</b>
<b>2</b>	<b>PIANTE</b>
	<b>SEZIONI</b>
	<b>PROSPETTI</b>

15.11.2005

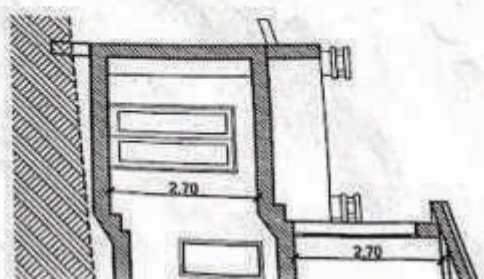
la proprietaria

il tecnico  
DOTT. ING. DOMENICO BRUNI

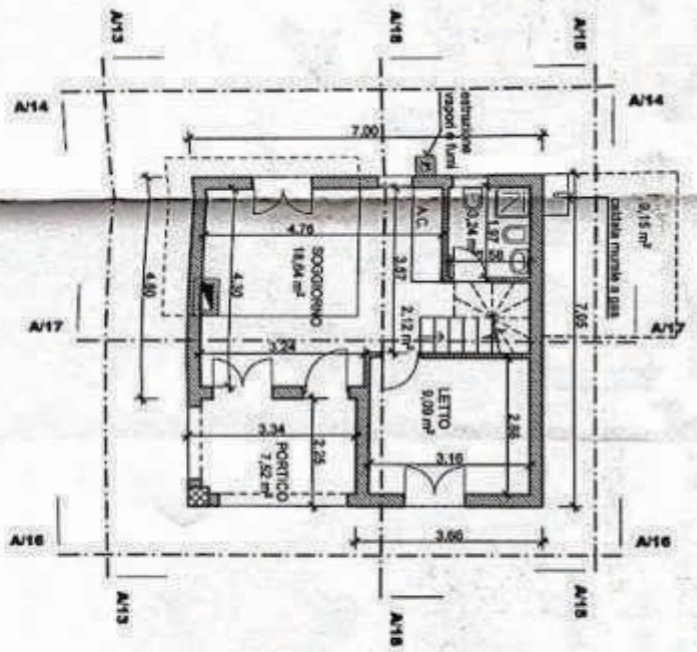
# PIANTA COPERTURA



# PROSPETTIVA



# PIANTA PIANO PRIMO

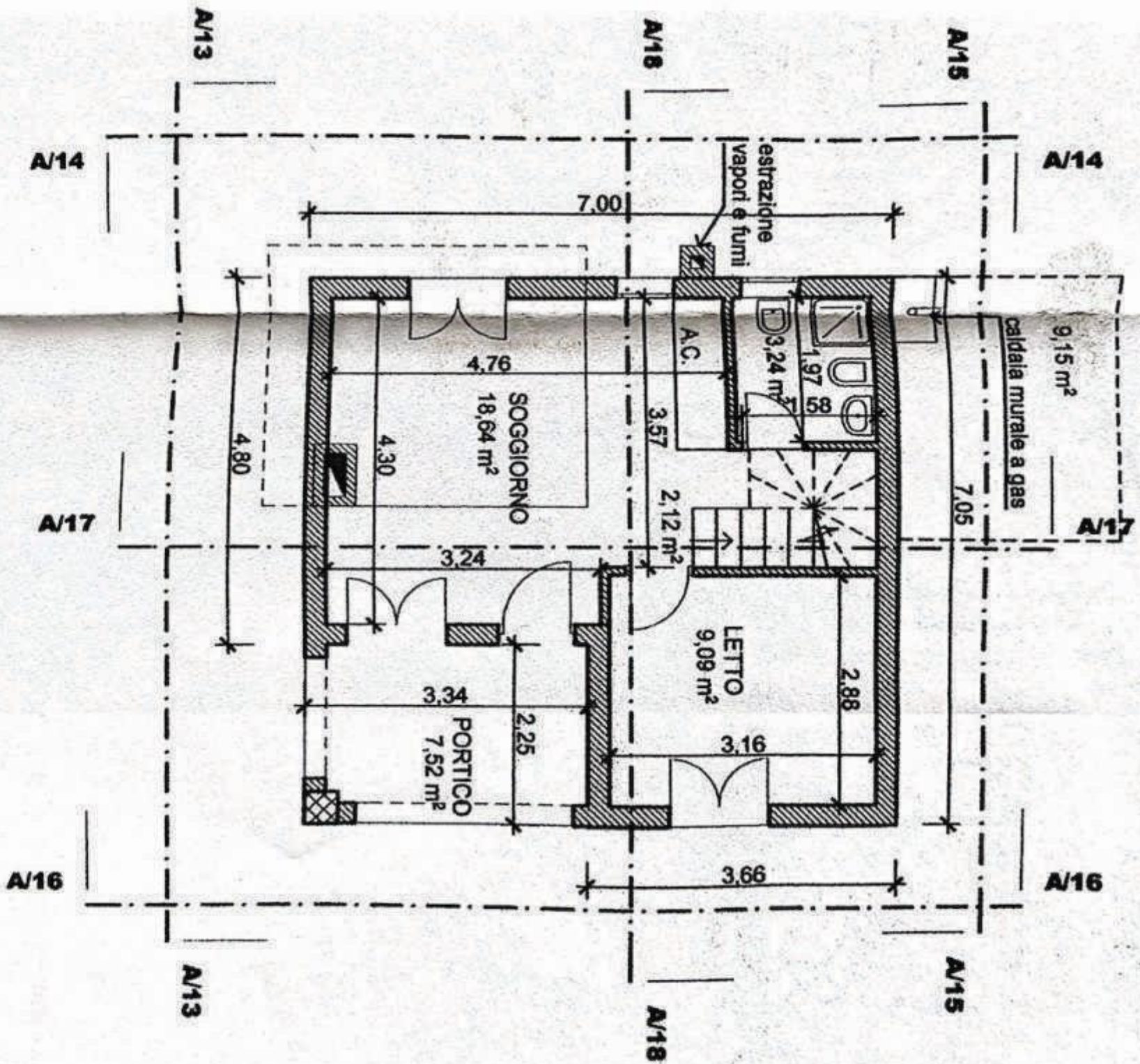


# SEZIONE

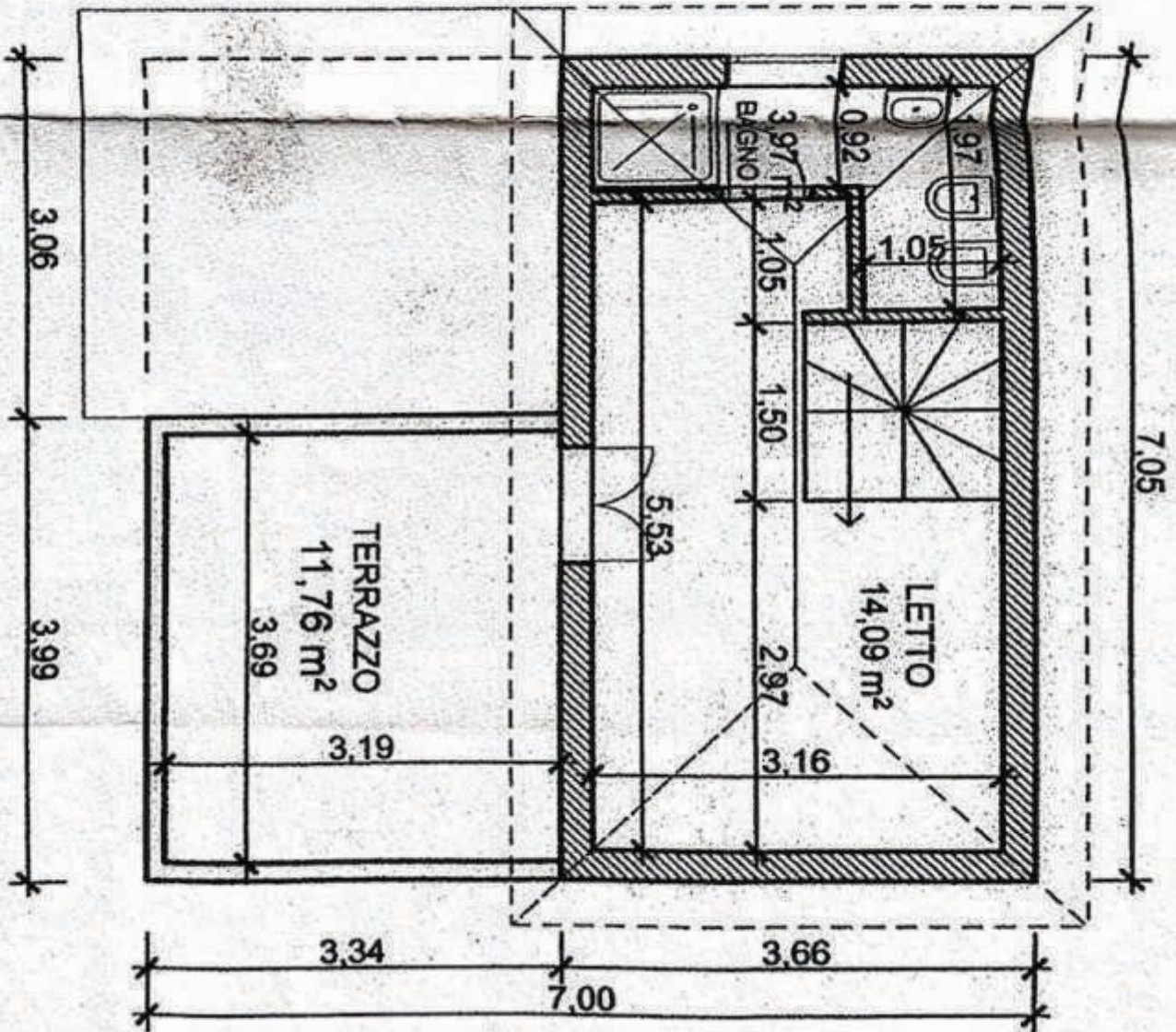
# PIANTA PIANO TERRA

# CASA TIPO "B"

# PIANTA PANO TERRA



# PIANTA PIANO PRIMO



A/14

3,06

3,99

7,05

9,15 m<sup>2</sup>  
caldaia murale a gas

A/17

A/16

(ALLEGATO "F2")

Comune di MANZIANA

Provincia di Roma

80/10

**DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITÀ**

(Ai sensi del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 360)

**COMUNE DI MANZIANA**  
Ufficio Protocollo

Data 0,1 OTT 2010

Sport

Prot. N° 18992  
Ufficio 0101

La sottoscritta Fiordispini Maria Gabriella, nata a ROMA (RM), il 25/03/1943, CF FRD MGB 43H65 H501D e residente a Manziana in via Tuscania n. 77, avente titolo alla presentazione della presente Denuncia d'inizio attività, in qualità di:

- Proprietario esclusivo;
- Comproprietario;
- Altro;
- Per conto di:

**COMUNICA**

La presente Denuncia d'inizio attività ai sensi del D.P.R. 380 /2001 art.22 comma 2:..... "variante a permesso di costruire che non incidano sui parametri urbanistici... tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del processo relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori".

Le modifiche in variante sono:

- lieve modifiche alle finestre e porte finestre esterne
- lieve cambiamento sistemazione interna a piano terra
- eliminazione dei dislivelli interni
- lieve modifica dei piani della sistemazione esterna

Comunica, inoltre, quanto di seguito indicato.

**Dati dell'immobile**

Sito nel comune di Manziana, loc. via Tuscania n.77, riportato in catasto al foglio n. 5, mappali 910

**Classificazione urbanistica dell'area oggetto di intervento**

- Strumento urbanistico generale vigente
- Strumento urbanistico generale in salvaguardia: Zona
- Piano attuativo:

**Progettista**

Titolo, nome e cognome: Ing. Bruni Domenico  
Residente a Manziana, via Casale delle Grazie, n. 30,  
Codice fiscale BRN DNC 53B 23E 900J, tel. 0699674069  
Iscritto all'albo degli ingegneri di Roma e provincia, al n. 12545.

**Direttore dei lavori**

Titolo, nome e cognome: Ing. Bruni Domenico  
Residente a Manziana, via Casale delle Grazie, n. 30,  
Codice fiscale BRN DNC 53B 23E 900J, tel. 0699674069  
Iscritto all'albo degli ingegneri di Roma e provincia, al n. 12545.



ESIGUITO DA FIORDISPINI MARIA GABRIELLA  
VIA TUSCANIA 77  
00066 MANZIANA - RT

155/125 05 28-09-10 R2!  
10110 €350,00\*!  
10181 €1,10\*!  
C/C 000034033001 P 0057

di Euro - 350,00  
Mancato pagamento/00  
CAUSALE CONTO DI MANZIANA  
VILLINI TIPO "B"

addebito su conto corrente n. 340330041



**Esecutore dei lavori**

**Titolo, nome e cognome:** LA STESSA DITTA

**Titolo abilitativo** **Precedenti titoli abilitativi dell'immobile**  
Ditta intestataria

**Prat. n.**

Permesso di Costruire  
Proroga al P. di C.

Fiordispini Maria Gabriella

n. / del  
31 del 23.06.2006  
Prot. 1063 del  
03/06/2010

Prat. 42/05

**Attuale**

**Progetto**

- Residenziale
- Commerciale
- Direzionale
- Turistico-ricettiva
- Industriale/Artigianale
- Agricola
- Altro:

- Residenziale
- Commerciale
- Direzionale
- Turistico-ricettiva
- Industriale/Artigianale
- Agricola
- Altro:

**Denuncia inizio attività** ai sensi dell'art. 22, commi 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.

**Variante al Permesso di costruire che non incide sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifica la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non altera la sagoma dell'edificio e non viola le prescrizioni contenute nel Permesso di costruire...presentata prima della fine dei lavori"**

- lieve modifiche alle finestre e porte finestre esterne
- lieve cambiamento sistemazione interna
- eliminazione dei dislivelli interni
- lieve modifica dei piani della sistemazione esterna

*Si dichiara, ai sensi dell'art. 10 della legge 31 dicembre 1996, n. 675, di essere stato informato che i dati personali contenuti nella presente dichiarazione saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la dichiarazione medesima viene rilasciata.*

Manziana, il 28/09/2010

**Denunciante**

Fiordispini Maria Gabriella



**ASSEVERAZIONE DI CONFORMITA'**

Il sottoscritto, Dott. Ing. Domenico Brunl, progettista dell'intervento di cui alla presente Denuncia d'inizio attività, come sopra generalizzato, iscritto all'ordine degli Ingegneri di Roma e provincia, con riferimento alla Denuncia d'inizio attività presentata dalla società Santa Pupa srl, per l'intervento sopra indicato, da effettuare nell'immobile sito nel Comune di Manziana, distinto in catasto al foglio 9, mappale 172, 308, in qualità di tecnico abilitato alla progettazione e di persona esercente un servizio di pubblica necessità, redattore degli elaborati tecnici e grafici allegati alla citata D.I.A., consapevole della propria responsabilità penale che assume ai sensi dell'art. 481 del codice penale e dell'art. 76 del Testo unico, approvato con decreto del Presidente della Repubblica n. 445 del 2000, nel caso di dichiarazioni mendaci e di falsa rappresentazione degli atti,

**ASSEVERA**

**Il progetto delle opere oggetto di Denuncia d'inizio attività è completo di tutta la documentazione richiesta.**

**Il progetto delle opere oggetto di Denuncia d'inizio attività è conforme alle vigenti norme in materia urbanistica, ancorché in regime di salvaguardia, edilizia, igienico-sanitaria, sicurezza, agli strumenti urbanistici vigenti, al Regolamento edilizio ed a qualsiasi altra disposizione legislativa e regolamentare in materia.**

**La veridicità dello stato dei luoghi, come rappresentato negli elaborati tecnici relativi allo stato di fatto.**

## INOLTRE, ATTESTA CHE

### In merito alle norme civilistiche e alla disciplina dei rapporti di vicinato

- X Le opere previste sono conformi alle norme del Codice Civile e alle relative norme integrative e non lede in alcun modo i diritti di terzi.
- Si allega copia della scrittura privata relativa all'assenso del confinante.

### In merito alle norme igienico-sanitarie

- X Le opere oggetto di intervento non necessitano di specifico parere igienico-sanitario.
- Si allega autocertificazione igienico-sanitaria per le opere oggetto di intervento.
- Si allega ricevuta dei diritti sanitari affinché venga acquisito, dallo sportello unico dell'edilizia, il richiesto parere igienico-sanitario dalla competente ASL.

### In merito alla conformità alle normative generali

- X L'intervento non è interessato da normative vincolistiche generali.
- L'intervento, limitatamente all'ambito di applicazione, in relazione alla categoria, caratteristiche ed alle sue dimensioni, è conforme alle normative vigenti in materia di:

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> Paesaggistico-ambientale | <input type="checkbox"/> Dotazione parcheggi    | <input type="checkbox"/> Inquinamento atmosferico |
| <input type="checkbox"/> Rischio geologico        | <input type="checkbox"/> Sicurezza impianti     | <input type="checkbox"/> Inquinamento acustico    |
| <input type="checkbox"/> Rischio idrogeologico    | <input type="checkbox"/> Risparmio energetico   | <input type="checkbox"/> Codice della strada      |
| <input type="checkbox"/> Barriere architettoniche | <input type="checkbox"/> Storico-architettonica | <input type="checkbox"/> Altro:                   |

### In merito alla disciplina dei vincoli paesaggistici

- X Le opere in progetto non sono soggette ad autorizzazione paesaggistica, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, modificato dalla legge 15 dicembre 2004, n. 308.
- Richiede che l'autorizzazione paesaggistica venga acquisita direttamente dallo Sportello unico dell'edilizia ed allega la relativa documentazione completa.
- L'autorizzazione paesaggistica è già stata richiesta, come risulta dalla domanda che si allega in copia.
- L'autorizzazione paesaggistica è già stata ottenuta e se ne allega copia.

### In merito al contributo di costruzione

- X Le opere in progetto non sono soggette al versamento del contributo di costruzione.
- Richiede che venga effettuato il conteggio d'ufficio, con l'impegno a versare le somme dovute secondo le modalità che verranno impartite.

### In merito alla normativa di prevenzione incendi

- X Le opere in progetto non sono soggette al parere dei Vigili del fuoco.
- Richiede che il parere dei Vigili del fuoco, ai sensi dell'art. 5, comma 3, lett. b) del d.P.R. n. 380/2001, venga acquisito direttamente dallo Sportello unico dell'edilizia.
- Il parere dei Vigili del fuoco è già stato richiesto, come risulta dalla domanda che si allega in copia.
- Il parere dei Vigili del fuoco è già stato ottenuto e se ne allega copia.

### In merito alla normativa in materia di sicurezza degli impianti (ex legge n. 46/1990)

- X Nessuno degli impianti è soggetto alla redazione dei progetti di cui all'art. 110 del D.P.R. 380 del 2001 e s.m.i., (ex legge n. 46 del 1990 e del successivo D.P.R. n. 447 del 1991).
- Si allega la relativa documentazione, in doppia copia, di cui una da restituire timbrata per l'attestazione di avvenuto deposito.
- Si impegna ad effettuare il deposito della relativa documentazione, in doppia copia, prima dell'effettivo inizio dei lavori.

### In merito alla normativa in materia di sicurezza degli impianti (ex legge n. 10/1991)

- X Nessuno degli impianti è soggetto alla redazione dei progetti di cui all'art. 123 del D.P.R. 380 del 2001 e s.m.i., (ex legge n. 10 del 1991 in materia di risparmio energetico).
- Si allega la relativa documentazione, in doppia copia, di cui una da restituire timbrata per l'attestazione di avvenuto deposito.
- Si impegna ad effettuare il deposito della relativa documentazione, in doppia copia, prima dell'effettivo inizio dei lavori.

### In merito alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche (ex legge n. 13/1989)

- X Le opere previste rispettano i requisiti previsti dall'art. 82 del D.P.R. 380 del 2001 e s.m.i., (ex art. 1 della legge 13 del 1989).

- Si allega la documentazione prevista dall'art. 82 del Testo unico dell'edilizia.
- Si impegna ad effettuare il deposito della relativa documentazione, in doppia copia, prima dell'effettivo inizio dei lavori.

**Alla conclusione dei lavori, si impegna a:**

- Inviare dichiarazione di ultimazione dei lavori.
- Inviare copia del certificato di collaudo delle opere.
- Inviare copia della richiesta di variazione classamento catastale.
- Inviare dichiarazione di immutato classamento catastale.
- Richiedere il certificato di agibilità.
- Altro: (specificare)

**ALLEGATI PROGETTUALI**

- Relazione tecnica di intervento
- Documentazione fotografica
- Elaborati grafici
- Ricevuta di versamento diritti di segreteria €350,00
- Certificato regolarità ICI
- Atto di proprietà

Dichiaro, ai sensi dell'art. 10 della legge 31 dicembre 1996, n. 675, di essere stato informato che i dati personali contenuti nelle presente dichiarazione saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la dichiarazione medesima viene rilasciata.

Manziana, il 28/09/2010



**OGGETTO:** D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 del DPR 380/2001 variante a Permesso di Costruire N. 31 del 23.06.2006 con proroga prot.1063 del 03/06/2010, in via Tuscania n.77, Quadroni, Manziana (RM)

**Proprietario:** Fiordispini Maria Gabriella

**Progettista:** Ing. Domenico Bruni

## **RELAZIONE TECNICA DI INTERVENTO**

### **Premessa**

Il sottoscritto, Ing. Domenico Bruni residente a Manziana in via Casale delle Grazie, n.30, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Roma al n.12454., su incarico della Santa Pupa srl, ha redatto il progetto in oggetto, relativo ai villini "B" del complesso residenziale in località Quadroni Manziana (RM), via Tuscania n.77.

### **Descrizione dell'area di progetto**

Gli immobili oggetto di intervento, di proprietà della società sopra generalizzata, è distinto all' Agenzia del Territorio al foglio n. 5 particelle n.

Descrizione degli interventi in variante:

- lievi modifiche delle finestre e delle porte finestre;
  - lieve modifica nella disposizione interna del piano terra
  - eliminazione dei dislivelli interni
  - lieve modifiche dei piani della sistemazione esterna
- Il tutto come meglio illustrato negli elaborati grafici allegati all'istanza

**Tutti i parametri del progetto iniziale rimangono inalterati:** Il volume e la superficie della unità immobiliare al piano terra e primo rimangono gli stessi, come le superfici dei parcheggi

### **Aspetti tecnici**

Tutte le opere previste nel presente progetto saranno realizzate come descritto nel progetto iniziale.

Manziana, 28/09/2010

**IL PROGETTISTA**

Dott.Ing. Domenico Bruni



Spett.le passivo:  
 Condirettore  
 Ordispini Maria Gabriella

Codice Fiscale / Partita IVA : FRDMGB43H65H501D

**IMPOSTA DOVUTA PER CIASCUN IMMOBILE SOGGETTO A ICI, PER IL RELATIVO PERIODO DI POSSESSO**

Aliquota ordinaria: 7,00 Aliquota abilit. principale: 6,50 Detrazione: 104 (Del. N° 21 del 03/05/10)

Dati catastali

N° Immobile	Cat. Cl.	Foglio	Numero Sub.	Ubicazione	Rendita	Imposta	Detrazione	Aliquota applicata		
1	006599	A04	02 00005	00035 0003	VIA TUSCANA 85	185,92		7,00		
Valore:					19.521,60	Periodo di possesso:	12 mesi al	100,00 %	136,65	0,00
2	008627	ARE	00005	00000 0000	VIA TUSCANA 85			7,00		
Valore:					48.600,00	Periodo di possesso:	12 mesi al	100,00 %	340,20	0,00
3	006598	A02	03 00005	00035 0502	VIA TUSCANA 85	766,94		0,00		
Valore:					80.528,70	Periodo di possesso:	12 mesi al	100,00 %	12,39	0,00
4	009491	C02	09 00005	00035 0503	VIA TUSCANA 85			0,00		
Valore:					1.300,95	Periodo di possesso:	12 mesi al	100,00 %	0,00	0,00
5	009492	C02	09 00005	00035 0504	VIA TUSCANA 85	30,99		0,00		
Valore:					3.253,95	Periodo di possesso:	12 mesi al	100,00 %	0,00	0,00

*Sto bene*  
*30/01/2010*  
*De*



**COMUNE DI MANZIANA**  
PROVINCIA DI ROMA

Dott. ing. Domenico Bruni via San Francesco D'Assisi 11  
00066 Manziana (Roma) tele-fax: 06.99674069  
e mail: brunidomenico@tin.it

**OGGETTO:**  
DIA VARIANTE A PERMESSO DI COSTRUIRE N. 31/2006  
VILLINI TIPO "B"

**LOCALITA':**  
VIA TUSCANIA 77  
FOGLIO 5 PARTICELLA N. 910

**PROPRIETA':**  
FIORDISPINI MARIA GABRIELLA

*Maria Gabriella Fiordispini*

**TAV.**

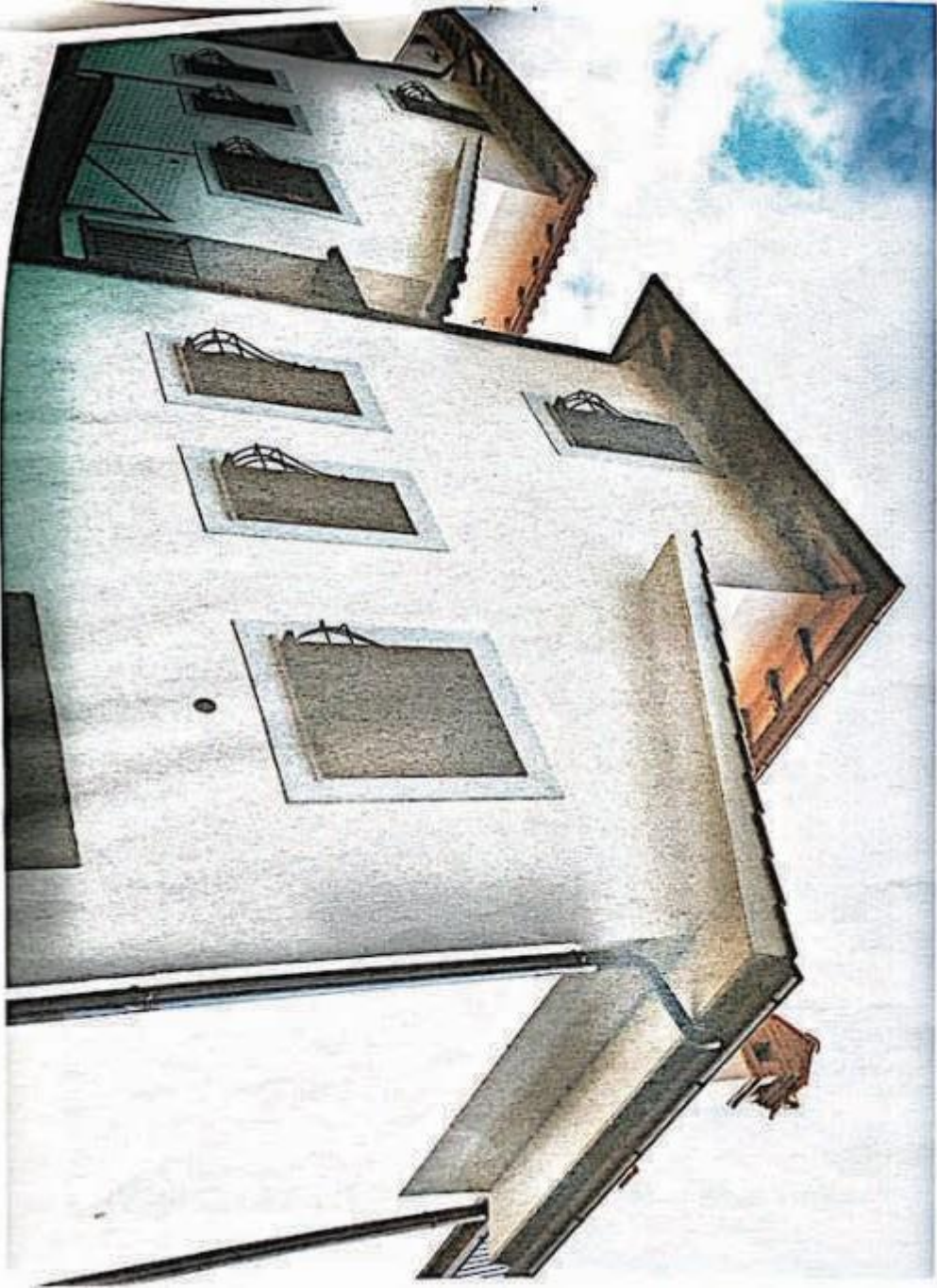
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

IL PROPRIETARIO

IL TECNICO

DOT. ING. DOMENICO BRUNI









**COMUNE DI CANALE MONTERANO**  
PROVINCIA DI ROMA

Dott. ing. Domenico Bruni via San Francesco D'Assisi 11  
00066 Manziana (Roma) tele-fax: 06.99674069  
e mail: brunidomenico@tin.it

**PROGETTO:**  
DIA AI SENSI DELL'ART 22 COMMA 2 DEL DPR  
380/2001 VARIANTE A PERMESSO DI COSTRUIRE N. 31  
del 23.06.2006 e voltura n.4 del 12.10.2007

**LOCALITA':**  
VIA TUSCANIA N77  
FOGLIO 5 PARTICELLE N.

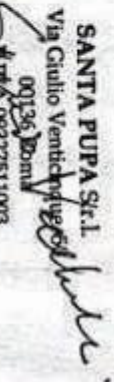
**PROPRIETA':**  
SANTA PUPA SRL

**TAV.**

RELAZIONE TECNICA

**IL PROPRIETARIO**

SANTA PUPA S.r.l.  
Via Giulio Ventichiodo  
00136 Roma  
PUPA 09327511003



**IL TECNICO**

**DOTT. ING. DOMENICO BRUNI**



**OGGETTO:** D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 2 del DPR 380/2001 variante a Permesso di Costruire N. 31 del 23.06.2006 e volta n.4 del 12/10/2007, in Via Tuscania n.77, Quadroni, Manziana (RM)

**Proprietario:** Santa Pupa srl

**Progettista:** Ing. Domenico Bruni

## RELAZIONE TECNICA DI INTERVENTO

### Premessa

Il sottoscritto, Ing. Domenico Bruni residente a Manziana in via Casale delle Grazie, n.30, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Roma al n.12454, su incarico della Santa Pupa srl, ha redatto il progetto in oggetto, relativo ai villini del complesso residenziale in località Quadroni Manziana (RM), via Tuscania n.77.

### Descrizione dell'area di progetto

Gli immobili oggetto di intervento, di proprietà della società sopra generalizzata, è distinto all'Agenzia del Territorio al foglio n. 5 particelle n.

Descrizione degli interventi in variante:

- lievi modifiche delle finestre e delle porte finestre;
- diversa disposizione interna del piano primo villino A-1
- eliminazione dei dislivelli interni
- lieve modifiche dei piani della sistemazione esterna

Il tutto come meglio illustrato negli elaborati grafici allegati all'istanza

**Tutti i parametri del progetto iniziale rimangono inalterati:** Il volume e la superficie della unità immobiliare al piano terra e primo rimangono gli stessi, come le superfici dei parcheggi

### Aspetti tecnici

Tutte le opere previste nel presente progetto saranno realizzate come descritto nel progetto iniziale.

Manziana, 07.07.2009

IL PROGETTISTA

Dot. Ing. Domenico Bruni



19/09

*Primo*  
*a.v.o.a*

**Comune di MANZIANA**

Provincia di Roma

**Sportello Unico dell'Edilizia**

Comune di MANZIANA

**DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITA'**

*(Ai sensi del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)*

OGGETTO: Integrazione a D.I.A. prot. 18930 del 09/07/2009

Riferimento: prot. 13857 del 23/07/2009

La sottoscritta SANTA PUPA srl, P. IVA 09327511003, con sede in ROMA (RM), VIA Giulio venticinque, n. 50, avente titolo alla presentazione della presente Denuncia d'inizio attività, in qualità di:

Proprietario esclusivo:

**ALLEGA**

Due copie elaborati grafici con nuovi tipi

Manziana, 02.10.2009

SANTA PUPA SRL

SANTA PUPA s.r.l.  
Via Giulio Venticinque, 50  
00138 Roma  
P.IVA 09327511003

COMUNE DI MANZIANA  
Ufficio Protocollo

Data 02 OTT 2009

Prot. N° 17848

Ufficio 1101

**COMUNE DI MANZIANA**  
PROVINCIA DI ROMA

**PROGETTO**

: DIA AI SENSI DELL'ART.23 comma 1 del DPR 380/2001  
variante a PERMESSO DI COSTRUIRE N. 31/2006

**LOCALITA':**

VIA TUSCANIA N.77  
FOGLIO 5 PART.720

**PROPRIETA':**

FIORDISPINI MARIA GABRIELLA

**TAV.**  
**UNICA**

**ELABORATI GRAFICI**  
**ANTE E POST OPERA**

**I proprietari**

**Il tecnico**

**DOTT. ING. DOMENICO BRUNI**



**STUDIO TECNICO DOTT. ING. DOMENICO BRUNI**  
VIA S. FRANCESCO D'ASSISI, 11 - 00066 MANZIANA (RM)  
Tel - fax: 06 99674069 - e mail: brunidomenico@tin.it



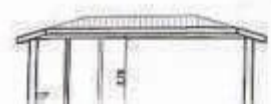
PLANIMETRIA URBANISTICA  
SCALA 1:200

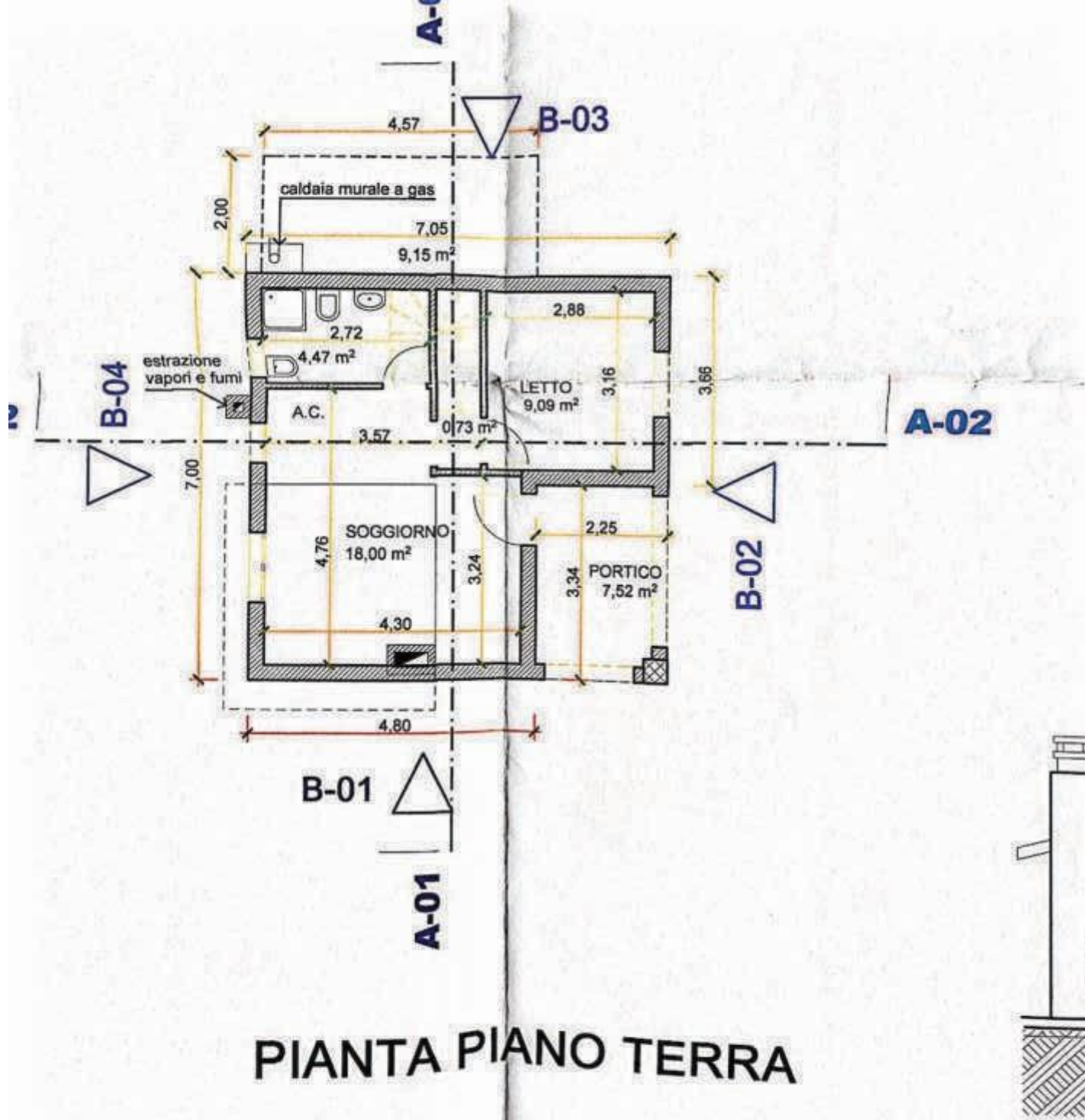
**UNITA' "B"**

28,28 m<sup>2</sup>

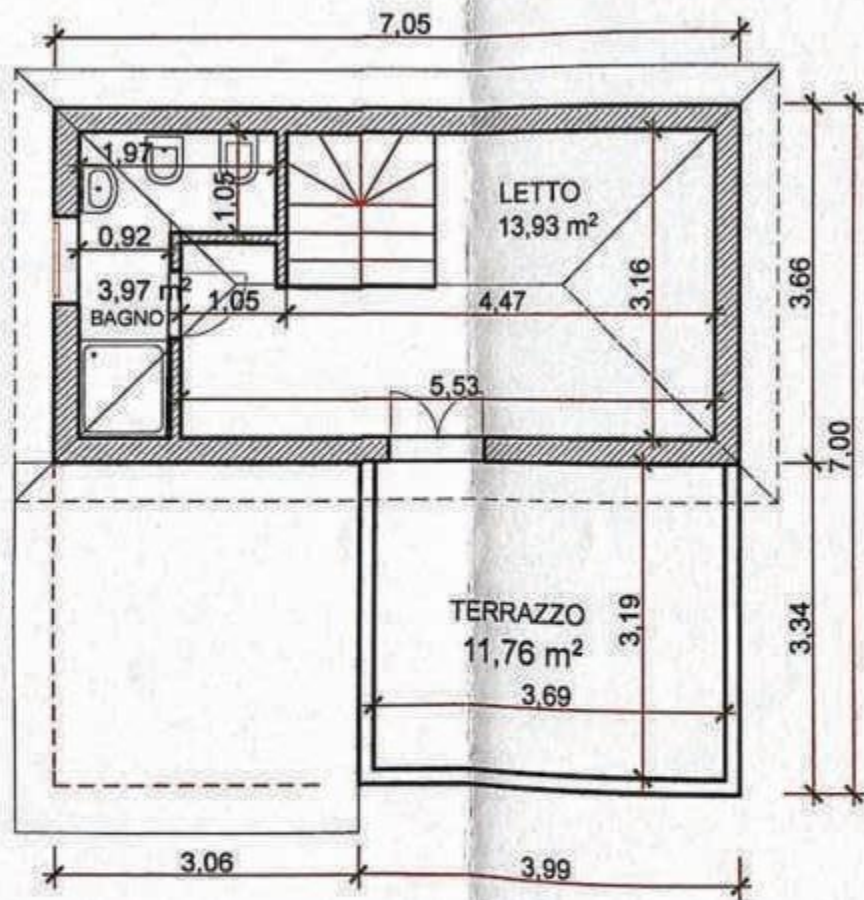
13,32 m

CUBATURA: NON MODIFICATA  
198,01 mc/unità



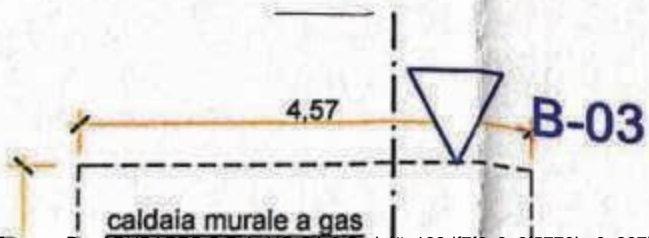


P



# PIANTA PIANO PRIMO

**A-01**



caldaia murale a gas

Oggetto: **Permesso di costruire n. 31 del 23/06/06, Voltura n. 04 del 12/10/2007, DIA prot. 18992 del 01/10/2010 e autorizzazione allaccio in fogna n.17 del 05/06/2009**  
Manziana, via Tuscanian, 77 Villini "B1 e B2"

proprietario: **Fiordispini Maria Gabriella**

### DICHIARAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI

La sottoscritta **Fiordispini Maria Gbariella** in qualità di titolare del Permesso di Costruire n. 31 del 23/06/06, proroga prot. 1063 del 03/06/2010, DIA prot. n18992 del 01/10/2010 e, autorizzazione n.17 del 05/06/2009 per l'allaccio alla fognatura comunale,

### COMUNICA

ai sensi del 2° comma dell'art. 23, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente, che in data 27/09/2010 sono stati ultimati i lavori dei villini B1, B2, di cui il Permesso di Costruire e successiva D.I.A. in oggetto.

### DICHIARA

sotto la propria responsabilità:

- Che le opere previste nella Concessione e Denuncia d'inizio attività in parola, sono state integralmente eseguite nel rispetto degli elaborati progettuali allegati, delle prescrizioni in essa contenute, nonché di ogni altra autorizzazione o prescrizione di altri enti e/o autorità;

I sottoscrittori della presente, dichiarano di essere consapevoli delle pene stabilite per le false attestazioni e le mendaci dichiarazioni di cui agli art. 483, 495 e 496 del Codice Penale, con la decadenza dei benefici conseguenti il provvedimento eventualmente emanato sulla base della presente dichiarazione, come previsto dall'art. 11, comma 3, del D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 403.

Dichiarano inoltre, ai sensi dell'art. 10 della legge 31 dicembre 1996, n. 675, di essere stati informati che i dati personali contenuti nella presente dichiarazione saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la dichiarazione medesima viene rilasciata.

<b>COMUNE DI MANZIANA</b> Ufficio Protocollo
Data 0.1 OTT 2010
Prot. N° 19010
Ufficio 1101

Fiordispini Maria Gabriella

*Fiordispini Maria Gabriella*

**Direttore dei lavori:**  
Dott. Ing. Domenico Bruni, residente a Manziana, via Casale delle Grazie, n. 30, Codice fiscale BRN DMC 53B23 EJ, iscritto all'albo dell'ingegneri, Provincia di Roma al n. 12545.

Manziana, 28/09/2009



INGEGNERE DOMENICO BRUNI

*Domenico Bruni*



AL SIG. SINDACO DEL  
COMUNE DI MANZIANA  
ALL'UFFICIO TECNICO  
EDILIZIA PRIVATA

OGGETTO: RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

LA sottoscritta fiordi-spini Maria Gabriella in qualità di proprietaria dei fabbricati unifamiliare, siti in Manziana, via Tuscania 77

**CHIEDE**

Alla S.V. il certificato di agibilità relativo ai suddetti villini identificati con l'interno "B1, B2"

Dichiara al tal fine quanto segue:

• Proprietà  
- FIORDISPINI MARIA GABRIELLA, nata a Roma, 25/06/1943, C.F. *RMNR*

**COMUNE DI MANZIANA**  
Ufficio Protocollo  
Data 16 NOV 2010  
Prot. N° 3228D  
Ufficio 1101

• Estremi autorizzativi:

- permesso di costruire n. 31 del 23/06/2006;
- voltura n.04 del 12/10/2007
- inizio lavori in data 14/05/2007;
- Autorizzazione allaccio in fogna n. 08 del 30/04/2009
- fine lavori villino 12/11/2010
- D.I.A. Prot. n. 18992 del 01/10/2010

• Unità int. B1

- N. dei vani 5
- dati Catastali: foglio 5 particella 910 sub <sup>5</sup>abitazione, <sup>3</sup>giardino;

• Unità int. B2

- N. dei vani 5
- dati Catastali: foglio 5 particella 910 sub <sup>6</sup>abitazione, <sup>4</sup>giardino;

Si allega la seguente documentazione:

1. ~~Ricevuta~~ Ricevuta comprovante il pagamento di € 350,00 per diritti di prestazioni tecniche *no*
2. Ricevuta comprovante l'avvenuto presentazione al N.C.E.U. con relative planimetrie.
3. Certificato di conformità degli impianti installati dalle ditte esecutrici (elettrico - idraulico).
4. Certificato di conformità a firma del direttore dei lavori e dei richiedenti.
5. Certificato di collaudo delle strutture in c.a.
6. Titolo di proprietà.
7. Documentazione fotografica. *(VEDI D.I.A. Prot. 18992 del 01/10/2010)*
8.  copia autorizzazione allaccio in fogna
9.  certificato regolare posizione ICI *no*

Manziana, 10/11/2010

*Maria Gabriella Fiordi Spini*  
Distinti saluti



AL SIG. SINDACO DEL  
COMUNE DI MANZIANA  
ALL'UFFICIO TECNICO  
EDILIZIA PRIVATA

66/10

OGGETTO: INTEGRAZIONE  
RIC. CERTIFICATO DI AGIBILITÀ  
PROT. 22280 DEL 16/11/2010

Il sottoscritto Ing. Bruni Domenico in qualità di tecnico incaricato dalla sig.ra Fiordispina Maria Gabriella proprietaria dei fabbricati unifamiliari, siti in Manziana, via Tuscania 85.

In riferimento alla richiesta di agibilità prot. 22280 del 16/11/2010 sono stati indicati erroneamente i dati delle unità immobiliari.

Si riportano di seguito i dati esatti:

- Unità int. B1
  - N. dei vani 5
  - dati Catastali: foglio 5 particella 910 sub 5 l'abitazione, sub 3 il giardino esclusivo del sub 5;
- Unità int. B2
  - N. dei vani 5
  - dati Catastali: foglio 5 particella 910 sub 6 l'abitazione, sub 4 il giardino esclusivo del sub 6;

Manziana, 18/11/2010



**COMUNE DI MANZIANA**  
Ufficio Protocollo

Data 23 NOV 2010

Prot. N° 22198

Ufficio 0101

AL SIG. SINDACO DEL  
COMUNE DI MANZIANA  
ALL'UFFICIO TECNICO  
EDILIZIA PRIVATA

**40110**

*filetto*

COMUNE DI MANZIANA  
Ufficio Protocollo

Data 02 DIC 2010

Prot. N° 23609

Ufficio 4101

41

9

OGGETTO: INTEGRAZIONE  
RIC. CERTIFICATO DI AGIBILITÀ  
PROT. 22280 DEL 16/11/2010

Il sottoscritto Ing. Bruni Domenico in qualità di tecnico incaricato dalla sig.ra Fiordispini Maria Gabriella proprietaria dei fabbricati unifamiliari, siti in Manziana, via Toscana 85. In riferimento alla comunicazione prot. 22637 del 22/11/2010 si invia la seguente documentazione integrativa:

1. versamento di € 200,00;
2. Copia autorizzazione e fine lavori fognatura;
3. Visure catastali;
4. Certificato di regolare posizione ICI;

Manziana, 18/11/2010

Distinti saluti



ALLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA  
ALL'UFFICIO TECNICO  
EDILIZIA PRIVATA  
COMUNE DI MANZIANA

Acis. 46/2010

COMUNE DI MANZIANA  
Ufficio Protocollo  
19 MAR 2013  
Prot. N° 6130  
Ufficio

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE  
(ARTT. 24 E 25 COMMA 4 DEL D.P.R. 380/2001)

LA Sottoscritta Fiordispini Maria Gabriella nata a Roma il 25/06/1943, C.F. 09327511003, residente in Manziana a via Tuscania 77, in qualità di proprietaria dei fabbricati unifamiliare B1 e B2, siti in Manziana, via Tuscania 77, titolare del permesso di costruire n. 31 del 23/06/2006; e successiva voltura n. 04 del 12/10/2007, DIA prot. 18992 del 01.10.2010 e integrazione 23609 del 02.12.2010, consapevole:

che l'Amministrazione Comunale è tenuta ad effettuare controlli sulla veridicità della seguente documentazione presentata:

1. Richiesta di certificato agibilità al Comune prot.22280 del 16/11/2010,
2. Certificato Catastale
3. Dichiarazione di conformità dell'opera al progetto approvato nonché della salubrità degli ambienti sottoscritta dai richiedenti e dal direttore dei lavori
4. Dichiarazioni dalle imprese installatrici che attesta la conformità degli impianti prevista dagli articoli 11 e 126 del Testo Unico
5. certificato collaudo statico
6. dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche
7. certificazione di qualificazione energetica
8. titolo di proprietà
9. documentazione fotografica

COMUNICA

Che, avvalendosi dell'istituto del silenzio-assenso attesta l'agibilità dell'immobile sopra citato ai sensi dell'artt. 24 e 25 comma 4 del DPR 380/2001 (domanda di agibilità relativa agli immobili B1, B2, siti nel Comune di Manziana, in via Tuscania n.77), con Permesso di Costruire n. 31 del 23/06/2006 ; e successiva voltura n. 04 del 12/10/2007, DIA prot. 18992 del 01.10.2010 e integrazione 23609 del 02.12.2010

Manziana, 13.03.2013

Distinti saluti

FIORDISPINI MARIA GABRIELLA  
*Fiordispini Maria Gabriella*