

**TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

\*\*\*\*\*

**Giudice Esecuzione: Dott.ssa Alessandra Dominici**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 250/2019**

\*\*\*\*\*

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**  
**per la valutazione di beni immobili**

Il sottoscritto ing. Claudio Zoffoli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Roma con il n. A29551 di iscrizione, con studio in Ladispoli alla via Flavia n.80, nominato C.T.U. dalla S.V.I. nella procedura di esecuzione immobiliare di cui in epigrafe, avendo espletato il mandato conferitogli, rassegna la seguente integrazione alla relazione tecnica in formato telematico.

**Firmato il CTU**  
**Dott. Ing. Claudio Zoffoli**

## Sommario

1.PREMESSA .....	3
2. CONCLUSIONI.....	4
ALLEGATI .....	5

#### I.PREMESSA

Con ordinanza del 22/04/2021 la S.V. richiedeva al sottoscritto CTU dei chiarimenti alla consulenza tecnica per l'individuazione e valutazione dei beni immobili di proprietà di [redacted] relativi agli abusi rilevati nell'immobile oggetto della Esecuzione Immobiliare N. 250/2019.

- 1) Dal P.R.G. del Comune di Santa Marinella, in vigore all'epoca della costruzione, e tuttora in vigore, il fabbricato ricade nella Zona identificata come zona C di completamento residenziale, sottozona C1 art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione al vigente P.R.G. del Comune di Santa Marinella, approvato con GRL n. 305 del 11/2/1975.
- 2) La costruzione è stata realizzata dalla società OASIS ROUGE S.R.L. con regolare Permesso di Costruire N. 41/2005 prot. N. 8630 del 2005 rilasciato dal Comune di Santa Marinella in data 3 gennaio 2006 e successiva variante D.I.A. prot N.8958 del 3 aprile 2008.

Al momento la costruzione non è conforme al progetto approvato, in quanto **nella corte esclusiva dell'unità immobiliare contenente il posto auto è presente una scala che accede ad un locale seminterrato di circa 30 mq ad uso taverna, completamente abusivo sotto il piano del terreno di pertinenza dell'immobile. Inoltre il balcone lato sud del primo piano è stato chiuso con una struttura metallica fissa a vetri.**

In ottemperanza al mandato, lo scrivente ha proceduto al reperimento della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Marinella, analizzando i singoli beni oggetto di indagine.

Inoltre è stato richiesto un incontro con l'ufficio tecnico, concordato ed effettuato il 03/05/2021, per verificare se il regolamento edilizio comunale potesse prevedere un intervento per sanare la chiusura del balcone.

L'incontro con i tecnici del Comune di Santa Marinella ha confermato che non ci sono strumenti per sanare questo tipo di abusi, **pertanto si dovrà ripristinare la situazione antecedente.**

**Tale intervento può essere stimato secondo il prezzario della Regione Lazio in € 50.600,00.**

Così suddivisi:

- Euro 41.000,00 (quarantunomila/00) per il ripristino del locale seminterrato ad uso taverna;
- Euro 9.600,00 (novemilaseicento/00) per il ripristino del balcone e realizzazione angolo cottura;

## 2. CONCLUSIONI

**Nell'ambito dell'unità immobiliare, oltre alla chiusura del balcone del primo piano con struttura vetrata, è presente una costruzione completamente abusiva nell'area sotto il livello del terreno del giardino pertinenziale. Il locale è destinato a taverna con accesso dal posto auto mediante una rampa di scale. Le attuali NTA del Comune di Santa Marinella (Art.16) vietano i locali di abitazione nei piani interrati, per cui tale costruzione non può essere oggetto di possibile sanatoria. Pertanto si dovrà ripristinare la situazione antecedente.**

**Tali interventi possono essere stimati secondo il prezzario della Regione Lazio in € 50.600,00.**

Così suddivisi:

- Euro 41.000,00 (quarantunomila/00) per il ripristino del locale seminterrato ad uso taverna;
- Euro 9.600,00 (novemilaseicento/00) per il ripristino del balcone e realizzazione angolo cottura;

Il valore totale di stima dell'immobile di € **151.450,00** (**centocinquantunomilaquattrocentocinquanta**) dovrà essere decurtato dell'importo di 50.600,00 per realizzare la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

Ritenendo di aver bene e compiutamente assolto al mandato conferitomi, il sottoscritto ingegnere Claudio Zoffoli rassegna la presente relazione di stima corredata dagli allegati.

Ladispoli, 07/06/2021

Il C.T.U. dott.ing. Claudio Zoffoli

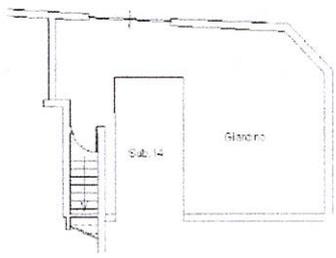
ALLEGATI

Data: 29/01/2020 - n. T346451 - Richiedente: ZFFCLD51L06C552E

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma</b>	Dichiarazione protocollo n. RM10493772 del 10/04/2008	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Marinella Via Elcetina civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Figara Leandro	N. 1192
	Iscritto all'albo: Geometri	
Sezione: Foglio: 12	Prov. Viterbo	
Particella: 2907		
Subalterno: 10		

Scheda n. 1      Scala 1:200

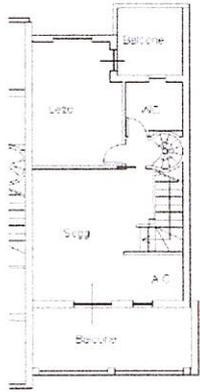
INGRESSO  
PIANO TERRA  
INTERNO 10



LOC. DI SGOMBERO  
PIANO SECONDO  
INTERNO 10  
H:2.20



APPARTAMENTO  
PIANO PRIMO  
INTERNO 10  
H:2.70



Ultima planimetria in atti

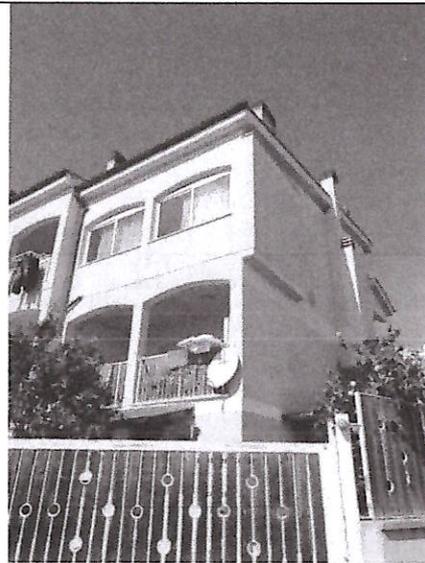
Data: 29/01/2020 - n. T346451 - Richiedente: ZFFCLD51L06C552E  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/01/2020 - Comune di SANTA MARINELLA (E255) - Foglio: 12 - Particella: 2907 - Subalterno: 10 >  
VIA ELCEITINA SNC piano: 1-2 interno: 10;

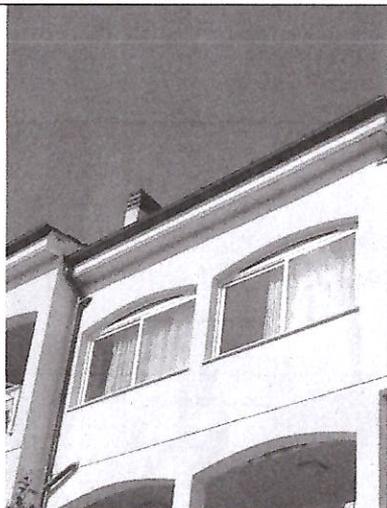
Rilievo fotografico abuso



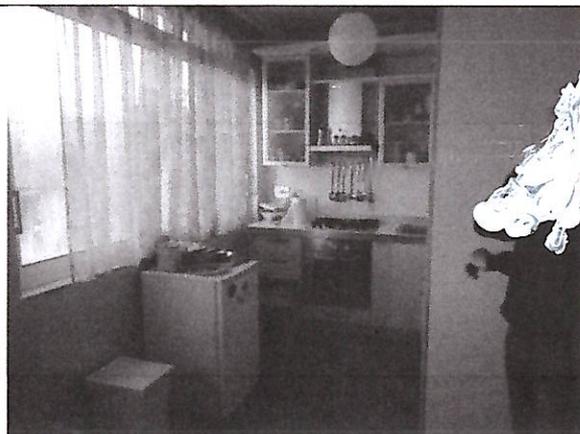
Lato Sud



Lato Sud Balconi Piano secondo chiusi



Balcone primo piano Finestrato  
abusivamente



Cucina ricavata dal balcone