

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE TECNICA
STATO URBANISTICO DEL FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE
SITO ALLA VIA DE LITIO - FRAZ. COLOGNA PAESE
IN ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE)



ROSETO DEGLI ABRUZZI, 09/07/2025

IL TECNICO
ING. VERONICA SULPIZII

1. Descrizione Generale dell'Immobile.....	3
2. Difformità Ricontrate	3
3. Stima dei Costi.....	4
4. Conclusioni.....	5

1. Descrizione Generale dell'Immobile

L'immobile è un fabbricato unifamiliare a uso residenziale con giardino privato di circa 1.200 mq, sito in via De Litio, frazione Cologna Paese, Roseto degli Abruzzi (TE). L'accesso avviene tramite strada non asfaltata, con ingresso da cancello carrabile automatizzato.

L'edificio si sviluppa su due livelli fuori terra:

- **Piano terra:** portico, garage, cantine, ripostiglio, centrale termica, vano scala, locale di sgombero (rifinito e dotato di cucina e camino) e tettoia.
- **Piano primo:** abitazione composta da ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina, tre camere, un disimpegno, due bagni e tre balconi.

L'esterno è in parte pavimentato, in parte a giardino con alberi da frutto. La recinzione è mista in muratura e metallo.

2. Difformità Ricontrate

A seguito di sopralluogo tecnico e analisi documentale (planimetrie catastali, concessioni edilizie, autorizzazioni comunali), si evidenziano le seguenti difformità edilizie:

2.1 Tettoia

- **Descrizione:** Struttura in cls e copertura in materiale metallico, realizzata senza titolo abilitativo in adiacenza al vano tecnico sul lato est dell'edificio.
- **Superficie coperta:** Circa 20 mq
- **Stato urbanistico:** Opera non autorizzata, non risultante in planimetria né presente nei titoli edilizi esistenti.



2.2 Locale di sgombero adibito a cucina con camino

- **Descrizione:** Locale non residenziale che è stato trasformato in cucina abitabile, con installazione di camino.
- **Superficie interessata:** Circa 17 mq
- **Stato urbanistico:** Cambio di destinazione d'uso non autorizzato.



3. Stima dei Costi

Per ripristinare lo stato legittimo, si stima un costo complessivo indicativo pari a circa € 5.000,00 comprensivo di demolizione delle opere abusive.

A) Tettoia in alluminio (~20 mq)

- Smontaggio struttura metallica
- Demolizione struttura in cls
- Smaltimento e trasporto rifiuti

B) Locale di sgombero adibito a cucina (~17 mq)

- Demolizione cucina e camino
- Smaltimento e trasporto materiali (intonaci, laterizi, rifiuti misti)
- Ripristino pareti

4. Conclusioni

L'immobile presenta difformità urbanistico-edilizie che dovranno essere regolarizzate, per il ripristino dello stato legittimo si stima un costo complessivo indicativo pari a circa € 5.000,00.

IL TECNICO

Ing Veronica Sulpizii

