

**PERIZIA DI STIMA DI FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE
SITO ALLA VIA DE LITIO - FRAZ. COLOGNA PAESE
IN ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE)**



ROSETO DEGLI ABRUZZI, 13/06/2025

IL PERITO
ING. VERONICA SULPIZII

1. PREMESSA	3
2. INQUADRAMENTO	3
3. DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA	4
4. DATI CATASTALI	6
5. NORMATIVA URBANISTICA	7
6. REGOLARITÀ URBANISTICA	8
7. STIMA DEL BENE	9
8. CONCLUSIONI	11



1. PREMESSA

Premesso,

- che all'udienza del 10 marzo 2025, la sottoscritta ing. Veronica Sulpizii, nata ad Atri (TE) il 17 Marzo 1989 (c.f. SLP VNC 89C57 A488E), regolarmente iscritta all' Ordine degli Ingegneri di Teramo al n° 1580 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Teramo al n° 543, veniva nominata C.T.U. alla causa in epigrafe;
- che in data 23 maggio 2025 la sottoscritta ing. Veronica Sulpizii chiedeva autorizzazione all'Ill.mo Giudice Dott. Pietro Merletti per la redazione e il deposito di un'integrazione alla CTU, limitatamente alla determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto del presente procedimento.
- che in data 6 giugno 2025 il Giudice autorizzava la sottoscritta ing. Veronica Sulpizii al deposito di un'integrazione alla CTU, limitatamente alla determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto del presente procedimento.

2. INQUADRAMENTO

L'immobile oggetto di stima è un fabbricato a uso residenziale, dalla forma regolare e con pianta quadrata, corrispondente a una casa unifamiliare dotata di giardino a uso esclusivo. Esso è situato in via De Litio, nella frazione di Cologna Paese, nel comune di Roseto degli Abruzzi.

La zona in cui è ubicato l'immobile è prevalentemente circondata da terreni a destinazione agricola. Nelle vicinanze non sono presenti servizi quali scuole, uffici pubblici o supermercati, e l'area non è servita da mezzi di trasporto pubblico.



Fig. 1 - Inquadramento territoriale

3. DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'immobile oggetto di stima è un fabbricato a uso residenziale, a pianta regolare quadrata, corrispondente a una casa unifamiliare corredata da un giardino privato. L'edificio è sito nel comune di Roseto degli Abruzzi, in via De Litio, nella frazione di Cologna Paese.

L'accesso alla proprietà avviene tramite una strada secondaria, non asfaltata e con alcune lievi irregolarità del fondo. L'ingresso è garantito da un cancello carrabile automatizzato in metallo. Una volta superato il cancello, si accede all'area pertinenziale esterna, scoperta, e si percorre un viale in ghiaia, lungo circa 15 metri e con leggera pendenza, che conduce direttamente all'edificio. (da foto n. 1 a foto n. 5)

Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra.

Piano terra: è composto da un portico e da vari ambienti accessori, in parte allo stato grezzo. Nello specifico, sono presenti due cantine, un ripostiglio, un locale di sgombero, un garage, una centrale termica e un vano scala che collega al piano superiore. A differenza degli altri locali, che risultano privi di finiture (intonaci, pavimenti, tinteggiature), il locale di sgombero e il vano scala presentano finiture discrete. Il locale di sgombero è inoltre attrezzato con cucina e camino. (da foto n. 28 a foto n. 34)

Piano primo: ospita l'unità abitativa, composta da ingresso, sala da pranzo, cucina, retrocucina, soggiorno, disimpegno, un bagno, un w.c. e tre camere da letto. L'appartamento è dotato di tre balconi: uno esposto a ovest, uno a nord ed uno ad est.

All'esterno, l'edificio è circondato da un giardino privato di circa 1.200 mq, piantumato con alberi da frutto e siepi. In adiacenza al portico è presente uno spazio pavimentato, utilizzabile come area di sosta per autoveicoli. (da foto n. 15 a foto n. 27)

La recirzione del lotto è mista: muratura nella parte inferiore e ringhiera metallica in quella superiore.

Stato di conservazione

L'immobile presenta un generale ammaloramento delle superfici esterne, in particolare degli intonaci concentrati nei balconi e nel solaio del locale di sgombero al piano terra. Sul balcone esposto a nord si evidenzia il distacco del copriferro, con esposizione dei ferri d'armatura agli agenti atmosferici.

Sono stati rilevati fenomeni infiltrativi esterni, che hanno causato la formazione di macchie di umidità, sbollature e distacchi dell'intonaco e della tinteggiatura. Si osservano inoltre leggere fessurazioni sui parapetti e sulle murature esterne dei prospetti est, ovest e nord.

La struttura dell'edificio è di tipo tradizionale, con travi e pilastri in cls armato, pareti in forati, solai in laterocemento.

Le pareti esterne sono prive di cappotto termico. Nel complesso, la costruzione si presenta in discreto stato conservativo. (da foto n. 5 a foto n. 34)

Finiture interne

Le finiture interne dell'abitazione risultano mediamente curate:

- Pavimenti in marmo di qualità media;
- Pareti divisorie in forato, intonacate e tinteggiate con smalto lavabile;
- Bagni rivestiti in piastrelle ceramiche di qualità discreta;
- Porte interne in legno tamburato;
- Infissi esterni in alluminio con avvolgibili in PVC;
- Portone d'ingresso in legno.

Impiantistica

Sono presenti e funzionanti:

- Impianto elettrico;
- Impianto idrico-sanitario;
- Impianto gas.

Tuttavia, per nessuno dei suddetti impianti è disponibile il certificato di conformità.

Pertinenze

Dall'esterno si accede alle pertinenze al piano terra, ovvero garage, cantine e locale di sgombero.

Le cantine, il locale di sgombero ed il garage sono accessibili tramite porte in legno tamburato, sono serviti da impianto elettrico funzionante.

Il garage è dotato di basculante in lamiera di qualità media.

Le cantine ed il garage risultano allo stato grezzo, prive di finiture. Come già evidenziato, il locale di sgombero presenta finiture discrete ed è attrezzato con cucina e camino, mentre il vano scala, anch'esso con finiture complete, garantisce il collegamento interno tra i piani.

Pavimentazioni esterne

L'area esterna è pavimentata in parte con piastrelle cementizie e in parte con ghiaia. (foto n. 7)

Valutazione complessiva

Nel complesso, l'immobile si presenta in condizioni discrete, sia per quanto riguarda la manutenzione ordinaria che le finiture, pur con alcune criticità da considerare in fase di valutazione, legate principalmente al degrado esterno e alla mancanza di certificazioni impiantistiche.

(di seguito All. n. 5)

4. DATI CATASTALI

Il fabbricato oggetto di stima risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roseto degli Abruzzi, con i seguenti dati identificativi e di classamento:

Foglio 6 – Mappale n. 222 sub 1 – Zona censuaria 2 – Cat. A/2– Classe 2 – Consistenza 8 vani – Superficie catastale 192mq totale escluse aree scoperte 180mq – Rendita catastale € 661,06

(di seguito All. n. 4)

Il fabbricato insiste nella zona di destinazione urbanistica E2 "Agricoltura di valore naturale e paesistico", Comune Roseto degli Abruzzi, PRG, NTA:

"ART. 25 - ZONE E – SOTTOZONA E2 AGRICOLTURA DI VALORE NATURALE E PAESISTICO

Sottozona E2: Agricoltura di valore naturale e paesistico. Riguarda alcune porzioni di territorio agricolo Comunale ove si intende conservare e valorizzare le colture in atto, salvaguardare le caratteristiche morfologiche, ambientali e naturali del paesaggio. Nella sottozona sono consentite unicamente costruzioni del tipo a) inerenti la conduzione del fondo con le seguenti limitazioni: - Indice di utilizzazione fondiaria, 25 mq/ha per la residenza più 50 mq/ha per le attrezzature agricole ferme restanti le agevolazioni di cui all'art. 70, L.R. 18/83; - altezza massima ml. 7,50; - distanza minima dai confini ml. 10,00; - distanza dalle strade ml. 20,00; - nella sottozona sono vietate le attività estrattive. Nei fabbricati esistenti nella sottozona, realizzati legittimamente prima dell'adozione del nuovo P.R.G., qualora non rientrino nei limiti fissati per la sottozona, sono consentiti ampliamenti, per miglioramenti igienico-funzionali ed in relazione a comprovate necessità, con gli stessi incrementi previsti per la sottozona E-1. Le eventuali sopraelevazioni saranno ammesse solo per edifici ad un solo piano. Se gli edifici ricadono nella fascia di rispetto della viabilità, gli ampliamenti ammessi non devono comportare in alcun caso avanzamento dell'edificio verso la strada. La fascia collinare a ridosso di Roseto Capoluogo e perimetrata nelle planimetrie di P.R.G. è destinata, oltre che all'agricoltura, anche ad espansione turistica collinare. Vi sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: alberghi, pensioni, attrezzature di ristoro, per il tempo libero e lo sport. L'attuazione dell'espansione turistica è condizionata alla preventiva formazione di un P.P. esteso all'intero ambito perimetrato entro i seguenti limiti: - Indice di Utilizzazione territoriale 150 mq/ha; - Altezza massima ml. 7,50; - Distanze dai confini e dalle strade come sottozona E2. In attesa della formazione del P.P. valgono tassativamente le limitazioni previste per la sottozona E2 ivi comprese quelle inerenti le attività agrituristiche, previo il solo riutilizzo di eventuali casolari abbandonati. Gli edifici esistenti nell'ambito della fascia di espansione turistico collinare, aventi destinazione d'uso attinente con il settore turistico, possono essere ampliati o sopraelevati nei limiti dell'altezza massima prevista per la sottozona fino al 50% della specifica superficie."



6. REGOLARITÀ URBANISTICA

Il fabbricato è stato realizzato a seguito del rilascio della licenza edilizia n. 88/75 del 6 maggio 1975, con successiva voltura n. 177/76 del 5 agosto 1976. Pertanto, la costruzione non è antecedente alla data del 1° settembre 1967.

In seguito ad accesso agli atti presso l'archivio comunale di Roseto degli Abruzzi, è stata acquisita la documentazione edilizia storica riferita all'immobile, dalla quale risultano i seguenti provvedimenti:

- Licenza edilizia n. 88/75 rilasciata in data 6 maggio 1975 per la costruzione di un fabbricato a uso civile abitazione, con successiva voltura n. 177/76 del 5 agosto 1976;
 - Domanda di condono edilizio, presentata in data 20 marzo 1986 (mod. R 0342007206), riguardante:
 - A) la realizzazione delle cantine, del ripostiglio e della centrale termica al piano terra;
 - B) alcune variazioni prospettiche rispetto al progetto originario;
 - Concessione edilizia in sanatoria n. 713/93 rilasciata in data 30 novembre 1993, a seguito della suddetta domanda di condono;
 - Certificato di abitabilità n. 19/95 rilasciato in data 4 maggio 1995.
- Tuttavia, nel corso del sopralluogo tecnico, sono state rilevate alcune difformità urbanistiche rispetto all'ultimo titolo edilizio presente in archivio:
- Presenza, sul lato est del fabbricato, di una tettoia con struttura in legno e copertura in lamiera grecata, non riportata negli elaborati progettuali autorizzati;
 - Adibizione del locale di sgombero al piano terra a cucina con angolo cottura e camino, sebbene il locale, catastalmente e progettualmente, risulti essere destinato ad uso accessorio e non abitativo.

Alla luce di quanto riscontrato, l'immobile, allo stato attuale, non risulta conforme sotto il profilo urbanistico e, conseguentemente, non è pienamente commerciabile. Per il ripristino della legittimità urbanistica e l'ottenimento della commerciabilità piena, si rendono necessarie, in alternativa:

- La rimozione della tettoia non autorizzata, e degli elementi (cucina e camino) presenti nel locale di sgombero al piano terra; oppure
- La presentazione di un titolo edilizio in sanatoria presso gli uffici comunali competenti, qualora sussistano i requisiti normativi e urbanistici per la regolarizzazione delle difformità.
(di seguito All. n. 8)

7. STIMA DEL BENE

Al fine di determinare un valore quanto più vicino possibile a quello di mercato, si è adottato il metodo comparativo, assumendo come riferimento i valori di mercato riportati nelle tabelle OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), relativi alla specifica zona territoriale in cui è ubicato l'immobile, e alla relativa categoria catastale.

☐ Nel 2° semestre 2024 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali dei comuni di Castelli, Isola del Gran Sasso d'Italia e Montorio al Vomano, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016

Provincia: TERAMO

Comune: ROSETO DEGLI ABRUZZI

Fascia/zona: Extraurbana/FRAZIONE DI COLOGNA PAESE E RESTANTE TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: R10

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	L	2,1	3,1	N

Stralcio Tabella OMI

Calcolo della superficie commerciale

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato secondo i criteri generalmente accettati in ambito estimativo, tenendo conto delle superfici lorde e dei relativi coefficienti di ponderazione:

Superficie componente	Superficie lorda (mq)	Coeff.	Totale ponderato (mq)
Abitazione principale (1° piano)	139,00	1,00	139,00
Vani accessori + portico (piano terra)	158,00	0,50	77,00
Balconi	31,00	0,33	10,00
Giardino	1.200,00	0,015	18,00
Totale superficie commerciale	—	—	244,00

La superficie lorda complessiva dell'immobile è pari a 328,00 mq, mentre la superficie commerciale è stimata circa **244,00 mq**.

Valore unitario di mercato

Dall'analisi dei dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferiti alla zona di ubicazione dell'immobile e alla categoria di appartenenza, è stata calcolata una media tra i valori minimo e massimo indicati per la tipologia "abitazioni civili". Il valore unitario di riferimento adottato per la stima risulta pari a: **750,00 €/mq**.

Conformità urbanistica

Si precisa che l'immobile presenta difformità edilizie rispetto allo stato autorizzato sia in sede urbanistica che catastale, come già descritto nei capitoli precedenti. Tali difformità incidono negativamente sulla piena commerciabilità dell'immobile e comportano la necessità di:

- rimozione delle opere non conformi (es. tettoia e cucina nel locale di sgombero), oppure
- regolarizzazione mediante la presentazione di un titolo edilizio in sanatoria.

Determinazione del valore di stima

Parametro	Valore
Superficie commerciale stimata	Mq 244,00
Valore unitario di riferimento	€/mq 750,00
Valore finale di stima	€ 183.000,00

(di seguito All. n. 09)

8. CONCLUSIONI

Alla luce delle analisi effettuate, dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive e dello stato di conservazione, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato secondo il metodo comparativo, basandosi sui valori di riferimento OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), relativi alla zona e alla tipologia immobiliare di appartenenza.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, calcolata secondo i criteri tecnici usuali, risulta pari a **244,00 mq.**

Assunto un valore unitario di riferimento di **750,00 €/mq**, il valore di mercato del bene risulta essere:

€ 183.000,00 (euro centottantatremila/00)

Tale valore esprime il prezzo di mercato stimato alla data odierna, per l'intero fabbricato nello stato attuale.

IL TECNICO

Ing Veronica Sulpizii