Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale – Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n° 70/2026

Promossa da : XXXX

Contro : XXXX

******

Giudice dell'Esecuzioni : Dott. Flavio CONCIATORI

Tecnico Estimatore: Dott. Geom. Gabriele DI NATALE

******

OGGETTO: Descrizione Beni in Procedura

Lotto UNICO - Diritto pari all' intero della piena proprietà su ***Appezzamento di Terreno con destinazione Edificabile(B.2 .d) /Aree per Spazi Pubblici (F4)*** **"** sito in Giulianova alla Via Luigi Pirandello.

******

Lo scrivente, Dott. Geom. Gabriele Di Natale, con studio in Controguerra alla Via G. D'Annunzio n°69, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n°998, dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Teramo al n° 13/B e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Teramo al n°221, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell'Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione che, con provvedimento emesso in data 18/06/2026, lo ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio.

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie , lo scrivente redige il presente elaborato, diviso in due parti: una descrittiva - estimativa come in indice, l'altra di raccolta degli allegati.

Sommario

- A – PREMESSA: 2
- B – DATI DI PIGNORAMENTO : 3
- C – UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA: 4
- D – GENERALITA' DEI BENI E LORO DISPONIBILITA': 4
d1) Pertinenza: 4
d2) Provenienza: 4
d3) Dati Catastali: 5
d4) Situazione Urbanistica: 6
d5) Confini: 14
- E – ATTI PREGIUDIZIEVOLI: 14
e1) Iscrizioni 14
e2) Trascrizione 15
- F – DESCRIZIONE DEI BENI: 15
f1) Configurazione delle unità immobiliari e stato manutentivo generale degli stesse: 15
- G – MISURAZIONE: 15
- H– ANALISI DELLE CARATTERISTICE: 15
h1) estrinseche: 15
h2) intrinseche: 16
- I - RISPOSTA AL QUESITO DI STIMA 16
1. Quesito di Stima 16
2. Basi del Valore 17
e. Atti comparativi 24
3. Regime Fiscali: 27
4. Gestione: 27
5. Riepilogo: 27

- A – PREMESSA:

- che, ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni oggetto della procedura esecutiva, lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale;

- che si è recato presso il bene oggetto di stima al fine di verificare la consistenza delle singole unità immobiliari;

- che, raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico-descrittiva;

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

- che ha proceduto alla valutazione del bene;

tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico – estimativo, nello specifico:

- B – DATI DI PIGNORAMENTO :

L'Appezzamento di Terreno oggetto di pignoramento della superficie complessiva di Mq. 18.367 risulta costituito dalle seguenti particelle distinte al N.C.E.U. del Comune di Giulianova al Foglio 8 – e precisamente:

- Part. 76 – superficie di Mq. 25.00 - vigneto – R.D. €.29,05 – R. A. €.16,78;
- Part. 93 – superficie Mq. 29.00 - Orto Irrig.. – R.D. €.113,83 – R.A. €. 35,20;
- Part. 705 – superficie Mq. 00.70 - Uliveto. – R.D. €.0,43 – R.A. €. 0,20;
- Part. 709 – superficie Mq. 00.21 - Orto Irrig.. – R.D. €.0,82 – R.A. €. 0,25;
- Part. 710 – superficie Mq. 16.99 - Orto Irrig.. – R.D. €.66,69 – R.A. €. 20,62;
- Part. 544 – superficie Mq. 02.00 - Uliveto – R.D. €.1,24 – R.A. €. 0,57;
- Part. 718 – superficie Mq. 59.92 - Uliveto – R.D. €.37,14 – R.A. €.17,02;
- Part. 719 – superficie Mq. 01.00 - Uliveto – R.D. €.0,62 – R.A. €.0,28;
- Part. 720 – superficie Mq. 00.76 - Uliveto – R.D. €.0,47 – R.A. €.0,22;
- Part. 721 – superficie Mq. 01.12 - Uliveto – R.D. €.0,69 – R.A. €.0,32;
- Part. 722 – superficie Mq. 01.13- Uliveto – R.D. €.0,70 – R.A. €.0,32;
- Part. 723 – superficie Mq. 00.15 - Uliveto – R.D. €.0,69 – R.A. €.0,32;
- Part. 724 – superficie Mq. 00.16 - Uliveto – R.D. €.0,10 – R.A. €.0,05;
- Part. 725 – superficie Mq. 00.06 - Uliveto – R.D. €.0,04 – R.A. €.0,02;
- Part. 726 – superficie Mq. 09.11 - Sem. Arb. – R.D. €.9,17 – R.A. €.5,88;
- Part. 727 – superficie Mq. 02.54 - Sem. Arb. – R.D. 2,56 – R.A. €. 1,64;
- Part. 728 – superficie Mq. 05.44 - Sem. Arb. – R.D. €. 5,48 – R.A. €. 3,51;
- Part. 729 – superficie Mq. 00.18 - Sem Arb. – R.D. €. 0,18 – R.A. €. 0,12;
- Part. 730 – superficie Mq. 00.13 – Sem. Arb. – R.D. €. 0,13 – R.A. €. 0,08;
- Part. 731 – superficie Mq. 06.40 - Sem Arb. – R.D. €.6,45 – R.A. €. 4,13;
- Part. 732 – superficie Mq. 02.95 -Sem.Arb. – R.D. €. 2,97 – R.A. €. 1,90;
- Part. 733 – superficie Mq. 08.84 -Sem. Arb. – R.D. €. 8,90 – R.A. €. 5,71;
- Part. 734 – superficie Mq. 04.08- Sem Arb. – R.D. €.4,11 – R.A. €. 2,63;

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

- Part. 735 – superficie Mq. 05.18 - Sem. Arb. – R.D. €.5,22 – R.A. €. 3,34;
- Part. 736 – superficie Mq. 00.51 - Sem. Arb. – R.D. €.0,51 – R.A. €. 0,33;
- Part. 737 – superficie Mq. 00.11 - Sem. Arb. – R.D. €.0,11 – R.A. €. 0,07.



- C – UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA:

L'Appezzamento di terreno oggetto di stima è sito nel Comune di Giulianova - alla Via L. Pirandello Teramo -, e risulta costituito da n. 26 particelle per compulsivi Mq. 18.367,00

- D – GENERALITA' DEI BENI E LORO DISPONIBILITA':

d1) Pertinenza:

L'appezzamento di terreno della superficie di Mq. 18.367,00 risulta costituito dalle particelle tutte descritte al punto B) **e risulta per Diritti pari all'intero della piena proprietà,** in testa alla XXXX

d2) Provenienza:

L'appezzamento di terreno risulta pervenuto alla società XXXX:

- Diritti pari ad ½ della piena proprietà dal Sig. xxxxxxxx xxxxxxx in forza di atto di cessione di diritti a rogito del Notaio Andrea Costantini in data 31/07/2003 - Rep. 51215/21185, trascritto il 20/08/2003, Reg. Part. 8989;
- Diritti pari ad ½ della piena proprietà dal Sig.ra xxxxxxxx xxxxxxx in forza di

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

atto di cessione di diritti a rogito del Notaio Andrea Costantini in data 31/07/2003 - Rep. 51217/21186, trascritto il 20/08/2003, Reg. Part. 8990.

d3) Dati Catastali:

L'Appezzamento di Terreno oggetto di pignoramento della superficie complessiva di Mq. 18.367 risulta costituito dalle seguenti particelle distinte al N.C.E.U. del Comune di Giulianova al Foglio 8 – e precisamente:

- Part. 76 – superficie di Mq. 25.00 - vigneto – R.D. €.29,05 – R. A. €.16,78;
- Part. 93 – superficie Mq. 29.00 - Orto Irrig.. – R.D. €.113,83 – R.A. €. 35,20;
- Part. 705 – superficie Mq. 00.70 - Uliveto. – R.D. €.0,43 – R.A. €. 0,20;
- Part. 709 – superficie Mq. 00.21 - Orto Irrig.. – R.D. €.0,82 – R.A. €. 0,25;
- Part. 710 – superficie Mq. 16.99 - Orto Irrig.. – R.D. €.66,69 – R.A. €. 20,62;
- Part. 544 – superficie Mq. 02.00 - Uliveto – R.D. €.1,24 – R.A. €. 0,57;
- Part. 718 – superficie Mq. 59.92 - Uliveto – R.D. €.37,14 – R.A. €.17,02;
- Part. 719 – superficie Mq. 01.00 - Uliveto – R.D. €.0,62 – R.A. €.0,28;
- Part. 720 – superficie Mq. 00.76 - Uliveto – R.D. €.0,47 – R.A. €.0,22;
- Part. 721 – superficie Mq. 01.12 - Uliveto – R.D. €.0,69 – R.A. €.0,32;
- Part. 722 – superficie Mq. 01.13- Uliveto – R.D. €.0,70 – R.A. €.0,32;
- Part. 723 – superficie Mq. 00.15 - Uliveto – R.D. €.0,69 – R.A. €.0,32;
- Part. 724 – superficie Mq. 00.16 - Uliveto – R.D. €.0,10 – R.A. €.0,05;
- Part. 725 – superficie Mq. 00.06 - Uliveto – R.D. €.0,04 – R.A. €.0,02;
- Part. 726 – superficie Mq. 09.11 - Sem. Arb. – R.D. €.9,17 – R.A. €.5,88;
- Part. 727 – superficie Mq. 02.54 - Sem. Arb. – R.D. 2,56 – R.A. €. 1,64;
- Part. 728 – superficie Mq. 05.44 - Sem. Arb. – R.D. €. 5,48 – R.A. €. 3,51;
- Part. 729 – superficie Mq. 00.18 - Sem Arb. – R.D. €. 0,18 – R.A. €. 0,12;
- Part. 730 – superficie Mq. 00.13 – Sem. Arb. – R.D. €. 0,13 – R.A. €. 0,08;
- Part. 731 – superficie Mq. 06.40 - Sem Arb. – R.D. €.6,45 – R.A. €. 4,13;
- Part. 732 – superficie Mq. 02.95 -Sem.Arb. – R.D. €. 2,97 – R.A. €. 1,90;
- Part. 733 – superficie Mq. 08.84 -Sem. Arb. – R.D. €. 8,90 – R.A. €. 5,71;
- Part. 734 – superficie Mq. 04.08- Sem Arb. – R.D. €.4,11 – R.A. €. 2,63;
- Part. 735 – superficie Mq. 05.18 - Sem. Arb. – R.D. €.5,22 – R.A. €. 3,34;
- Part. 736 – superficie Mq. 00.51 - Sem. Arb. – R.D. €.0,51 – R.A. €. 0,33;

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

- Part. 737 – superficie Mq. 00.11 - Sem. Arb. – R.D. €.0,11 – R.A. €. 0,07.

d4) Situazione Urbanistica:

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico, Sportello Unico per l'Edilizia, del Comune di Giulianova e precisamente:

che gli immobili siti in questo Comune, distinti in catasto al foglio di mappa n. **8** particelle nn. **76-93-544-705-709-710-718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728-729-730 731-732-733-734-735-736-737**, sono interessati da "VP – Vincolo paesistico" (ex art. 136 D. Lgs 42/04 - D.M. 29/09/1969) e ricadono:

-nel P.R.G. vigente

- **ex part. 707** (ora part. 709. Part. 710 parte, part. 726, part. 729) in zona B2.c Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente;
- restanti particelle in zona F4 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"

con sovrapposte:

-zona A7-Versanti caratterizzati da rischio geologico molto elevato;

-zona A12-Versanti e crinali di elevato valore paesaggistico;

-zona A1 – conservazione integrale, di Piano Regionale Paesistico

all'interno di un comparto di tipo 2 (sottoposto a permesso di costruire convenzionato ex art. 28-bis DPR 380/2001)

-nella *Variante puntuale al Piano Regolatore Generale e al Piano Regionale Paesistico vigente*, adottata con Delibera di Consiglio n. 14 del 18/04/2024 e ratificata con Delibera di Consiglio n. 33 del 24.06.2025, in attesa di approvazione:

- particelle **76-93-544-705-709-710-718-719-720-723-726-727-729-731-732-733-736-737** in Zona "F4 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"

con sovrapposte:

-zona A7-Versanti caratterizzati da rischio geologico molto elevato;

-zona A12-Versanti e crinali di elevato valore paesaggistico;

-zona A1 – conservazione integrale, di Piano Regionale Paesistico

- particelle **721-722-724-725-728-730-734-735** in Zona "B2 - Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente - Sottozona B2.d" con Hmax= 10,50m

all'interno di un comparto di tipo 1 soggetto a piano di lottizzazione.

Si specifica che sulle particelle **727-731-732** insiste un vincolo monumentale relativo ad antico manufatto (fontana) giusta provvedimento della Commissione regionale per il

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

patrimonio culturale dell'Abruzzo, prot. n. 10511 del 05/08/2019.

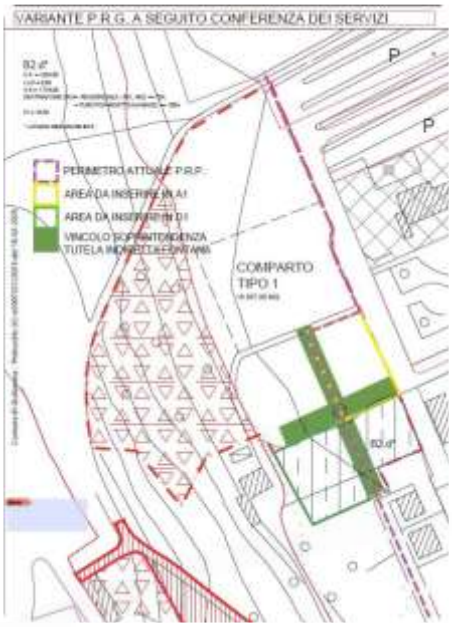
Si specifica, altresì, che l'area è interessata dalla realizzazione delle opere previste nel progetto "POTENZIAMENTO ACQUEDOTTO DEL RUZZO - REALIZZAZIONE CONDOTTA LITORANEA ADDUTTRICE" CUP r5zBr77oooo2ooo.

Con Delibera di Consiglio n. 33 del 24.06.2025, con proposta di inserire l'area di vincolo della fontana monumentale in zona A1 di P.R.P. e in zona F4 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport di P.R.G. con destinazione parco pubblico, tenendo conto del nuovo tracciato della condotta adduttrice della Ruzzo Reti, diminuendo la superficie fondiaria da destinare all'edificazione, modificando la destinazione urbanistica da B2.c a B2.d, limitando l'altezza massima degli edifici a m 10,50, il Consiglio Comunale ha:

1. preso atto delle risultanze della Conferenza dei Servizi (verbale di conclusione prot. n. 0007221/2025 del 18/02/2025);
2. approvato gli elaborati di variante, come modificati a seguito della sopra citata Conferenza dei Servizi, redatti dal Servizio Governo del Territorio dell'Ente (prot. n. 0007221/2025 del 18/02/2025), costituiti da:
   - Nuova proposta con evidenziato stato pre-variante;
   - Nuova proposta;
   - Variante P.R.G. a seguito conferenza dei servizi;
   - Elaborati nuovo tracciato condotta Ruzzo;
3. rinviato l'approvazione definitiva della variante alla modifica del Piano Regionale Paesistico Regionale ex art. 2 L.R. 28 aprile 2014, n. 26, per quanto vigente, come evidenziata negli elaborati modificati in sede di Conferenza dei Servizi;

Nel testo della stessa D.C.C. n. 33/2025 è specificato: "*Sono fatte salve le risultanze della campagna di scavi archeologici e le eventuali prescrizioni emesse dagli Enti e Organismi competenti in sede di approvazione del piano di lottizzazione, delle opere di urbanizzazione e del rilascio dei titoli edilizi per i singoli edifici, nonché l'autorizzazione della Regione Abruzzo alla variante al vigente P.R.P.*"

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it



Il Consiglio Regionale, nella seduta del 24/03/2026, verbale n. 37/4, ha approvato la modifica del Piano Regionale Paesistico escludendo le attuali particelle 721-722-724-725-728-730-734-735, identificate in Zona "B2 - Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente - Sottozona B2.d" di P.R.G., dalla zona A1 di Piano Regionale Paesistico ed inserendole in zona D – Trasformazione ordinaria.

ART. 2.3.3 – B2 – CONSOLIDAMENTO E COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO ESISTENTE

[1] Comprende zone il cui tessuto urbano è già definito ma in cui l'edificazione non è completata. Si articola nelle sottozone di cui al comma 3.

[2] Le trasformazioni fisiche sono quelle volte a completare e consolidare il tessuto urbano esistente, nel rispetto della maglia fondiaria e delle regole edilizie del suo impianto, mediante la costruzione di nuove unità edilizie nei lotti liberi, l'ampliamento delle unità edilizie esistenti nonché la loro demolizione e ricostruzione, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi successivi.

[3] Le altezze massime e gli indici di utilizzazione fondiaria sono di seguito indicati:

• sottozona B2.a: Iuf ≤ 0,40 m2/m2, h ≤ 8,50 m;

• sottozona B2.b: Iuf ≤ 0,55 m2/m2, h ≤ 8,50 m;

• **sottozona B2.c: Iuf ≤ 0,70 m2/m2, h ≤ 10,50 m;**

• **sottozona B2.d: Iuf ≤ 0,95 m2/m2, h ≤ 14,00 m;**

[4] Ai sensi dell'art. 17 della L. 1150/42, gli allineamenti e le prescrizioni di zona dei piani

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

particolareggiati ed altri strumenti attuativi scaduti restano in vigore a tempo indeterminato.

[5] Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

• A), A-BIS01) e A-BIS02) *s*enza limitazioni;

• A03), B05), B06), C01), C03), C04), C05) e C06) limitatamente ad una percentuale massima complessiva del 50% per edificio;

di cui al comma 1 del precedente *ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE.*

[5 bis] Gli edifici posti lungo la S.S. 80 che avessero destinazioni non residenziali dovranno essere arretrati non meno di m 12,00 dal limite della strada.

[6] Le trasformazioni di cui ai precedenti commi sono conseguibili con interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria, di ristrutturazione edilizia, e di nuova costruzione, con i limiti di cui al successivo comma 8. Non sono ammesse nuove costruzioni accessorie a carattere permanente indipendenti rispetto all'edificio principale.

[7] Sono consentiti cambi di destinazione d'uso all'interno di quelle ammesse al comma 5.

[8] Gli edifici, legittimamente realizzati prima del 30 luglio 1970 ovvero sanati, ai sensi della L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, aventi superficie edificabile superiore a quella derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria previsto al comma 3, possono essere sottoposti ad interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, con conservazione dei volumi esistenti e dell'altezza dell'edificio se maggiore di quella prevista, nel rispetto, se del caso, delle limitazioni e delle procedure di cui al precedente art. 1.4.19. L'eventuale Piano di recupero, tra l'altro, deve prevedere:

• la disposizione planovolumetrica degli edifici previsti;

• eventuali allineamenti rispetto agli spazi pubblici ove non previsti nelle tav. P1;

• una dotazione di spazi a parcheggio non minore di quella prevista dall'art. 18 L. n. 765/1967, così come modificato dal comma 2 dell'art. 2 della L. n. 122 /1989;

• una percentuale di superficie edificabile non inferire al 30% di quella complessiva utilizzata per i servizi di pertinenza degli alloggi e per destinazioni non residenziali ma comunque conformi alle prescrizioni del comma 5;

• l'eliminazione delle destinazioni d'uso non rientranti tra quelle previste del comma 5.

[9] È consentita, nei limiti della superficie occupata al piano terra, con esclusione delle superfetazioni e delle costruzioni posticce, ed in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria ed alle distanze dai limiti di zona e dalla viabilità, la sopraelevazione di un piano di tutti gli edifici monopiano ed il completamento di edifici solo parzialmente sopraelevati al primo piano nel rispetto, comunque dei seguenti parametri:

• altezza delle costruzioni (H) ≤ 8,50 m;

• superficie edificabile dopo la sopraelevazione: Se < 250 m2;

• superficie a parcheggio, riferita all'intero edificio, secondo quanto previsto dall'art. 18 L. n. 765/1967, così come modificato dal comma 2 dell'art. 2 della L. n. 122 /1989; distanze dagli

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

edifici nel rispetto dell'art. 1.6.4; distanze dai confini come da art. 1.6.5.

[10] Nel rispetto dei limiti di densità edilizia di cui al comma 2 dell'art. 1.4.19 e ove del caso, con la procedura di cui al comma 1 delle stesso articolo, per alberghi, hotel, pensioni e locande esistenti alla data di adozione del P.R.G. in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria ed all'altezza massima ma nel rispetto dei distacchi dagli edifici antistanti ed delle distanze minime dai limiti di proprietà e di zona e dalla viabilità complessivamente previsti dalle norme di zona, ed ammesso un incremento, una tantum, della superficie edificabile corrispondente alla sopraelevazione di un piano sull'ingombro planimetrico dell'ultimo piano fuori terra esistente. Dall'incremento sono comunque esclusi alberghi, hotel, pensioni e locande che hanno già beneficiato della totale sopraelevazione di uno o più

piani ai sensi della L. regionale 99/1989 o, comunque, di precedenti incrementi di superfici utili a titolo una tantum.

[11] I proprietari di lotti ricadenti nella campitura di zona B2, contigui ad aree destinate a spazi di sosta e parcheggio ovvero a viabilità qualora cedano gratuitamente ed adeguatamente attrezzate le suddette aree di parcheggio e di viabilità al Comune, possono usufruire di una superficie edificabile aggiuntiva pari al 50% di quella che risulterebbe dall'indice di zona applicato alle aree a destinazione pubblica medesime, compatibilmente col rispetto degli altri parametri urbanistici ed edilizi.

[12] Nell'attuazione degli interventi relativi ad ambiti che possono intercludere lotti edificabili, deve essere assicurata ogni possibilità di accesso agli stessi dalla viabilità pubblica circostante, tramite servitù di passaggio.

[13] In caso di interventi di ristrutturazione o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti o di costruzione di nuovi edifici finalizzati alle realizzazione di attività aventi destinazioni d'uso di cui alla lettera A-BIS01) di cui al comma 1 de precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE, l'indice di utilizzazione fondiaria è aumentato fino al 35%, subordinatamente alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso di durata minima di 10 anni, a decorrere dalla data di rilascio del certificato di agibilità dell'immobile, registrato e trascritto nei registri immobiliari. L'altezza della costruzione massima fissata al comma 3 può essere maggiorata fino ad un massimo di m 3,50.

[14] Nella zona B2.b compresa tra le vie Nervi e Moranino, contenuta nel piano alienazioni e valorizzazioni di cui alla delibera di approvazione del C.C. n. 12 dell'11.3.2013, l'altezza dell'edificio massima è pari a 7,50 m.

ART. 2.7.5 – F4 – AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT

[1] Comprende aree destinate alla realizzazione di spazi di verde pubblico locale a livello di unità di vicinato, di parchi di settore a servizio delle aree residenziali limitrofe, di spazi attrezzati per il gioco e lo sport a livello urbano e locale e di impianti per lo sport agonistico.

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

[2] Le trasformazioni fisiche e funzionali ammesse sono esclusivamente quelle volte alla manutenzione e al potenziamento degli spazi, degli impianti e delle attrezzature esistenti e alla realizzazione di nuove unità secondo le previsioni di P.R.G.

[3] Le destinazioni d'uso ammesse sono, con riferimento alle sottocategorie funzionali previste al comma 1 del precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE1, le seguenti: C04), limitatamente ad impianti sportivi, e C05). Sono inoltre ammesse attrezzature complementari e di supporto così come specificate al successivo comma [4].

[4] Le costruzioni pubbliche pertinenti alle destinazioni d'uso di cui al comma 3 potranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti disposizioni relative ai parametri edilizi ed alla disciplina dell'uso:

a) per destinazioni giardini e parchi pubblici:

– indice di utilizzazione fondiaria: Iuf ≤ 0,005 m2/m2;

– altezza delle costruzioni: H ≤ 3,50 m;

– distanza (D) dai confini: 5,00 m;

– destinazioni d'uso delle attrezzature complementari e di supporto: C01), con riferimento alle sottocategorie funzionali previste al comma 1 del precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE;

b) per impianti scoperti per la pratica sportiva:

 indice di utilizzazione fondiaria: Iuf ≤ 0,016 m2/m2;

– altezza delle costruzioni: H ≤ 3,50 m;

– distanza (D) dai confini: 5,00 m;

– destinazioni d'uso delle attrezzature complementari e di supporto: C01), con riferimento alle sottocategorie funzionali previste al comma 1 del precedente articolo ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE.

c) per impianti coperti per la pratica sportiva e impianti per lo spettacolo sportivo:

– indice di utilizzazione fondiaria: Iuf ≤ 0,09 m2/m2;

– rapporto fondiario di copertura R ≤ 40%;

– altezza delle costruzioni (H) ≤ 12,00 m fatta eccezione di antenne, apparecchiature speciali e impianti tecnologici strettamente connessi alla funzionalità dell'impianto;

– distanza (D) dalla viabilità urbana principale: m 10,00;

– distanza (D) dai confini: m 6,00;

– superficie a parcheggio: 1 posto macchina ogni 10 utenti, attribuendo ad un posto macchina un minimo di 22 m2;

– destinazioni d'uso delle attrezzature complementari e di supporto: C01) e C04), con riferimento alle sottocategorie funzionali previste al comma 1 del precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE.

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Le aree per gli impianti scoperti per la pratica sportiva e gli impianti coperti per la pratica sportiva e impianti per lo spettacolo sportivo sono individuate con apposito cartiglio nella Tav. P1.

[5] All'interno di giardini e parchi pubblici, le costruzioni potranno essere realizzate a condizione di non arrecare danno alla libera fruizione del verde urbano, alle alberature esistenti e alle caratteristiche panoramiche ed ambientali.

[6] Nelle aree escluse dal Programma pluriennale di attuazione e per le quali, quindi, non è prevista la procedura espropriativa nel periodo di validità del PPA stesso, le previsioni di P.R.G. possono essere attuate da privati o enti proprietari dietro stipula di apposita convenzione con il Comune nella quale siano previsti:

la cessione gratuita al Comune, prima del rilascio del permesso di costruire, di tutte le aree a destinazione pubblica interessate dall'intervento;

 la realizzazione, a propria cura e spese, degli spazi verdi attrezzati, degli impianti e delle relative costruzioni di pertinenza e degli eventuali parcheggi pubblici, nel rispetto globale di tutte le prescrizioni di P.R.G.;

 le modalità di cessione al Comune di tutti gli impianti e delle relative costruzioni di pertinenza nonché dei parcheggi;

 la durata della gestione;

 le modalità di conduzione della gestione con la specificazione, in particolare, degli orari di apertura al pubblico, delle modalità di accesso agli impianti e delle tariffe applicate;

 l'eventuale corrispettivo annuo da corrispondere al comune in funzione delle modalità di realizzazione dell'impianto, del tipo di impianto, delle tariffe applicate e della durata della gestione stessa;

 le modalità di cessione a terzi e/o successione nella gestione degli impianti nel periodo di validità della convenzione.

[7] La localizzazione delle aree destinate a verde pubblico, da operare in sede di strumenti attuativi, dovrà evitare la loro polverizzazione.

ART. 2.2.8 – A7 – VERSANTI CARATTERIZZATI DA RISCHIO GEOLOGICO MOLTO ELEVATO

[1] Comprende aree le quali, in relazione alle caratteristiche strutturali, fisico-chimiche e morfologiche del terreno sono caratterizzate da forte erosione, oppure sede di importanti movimenti di porzione di terreno.

[2] Nell'area di cui al presente articolo sono consentiti unicamente interventi di consolidamento e stabilizzazione del terreno mediante cespugliamento, forestazione ed inerbimento e, per i terreni agricoli, l'ordinaria utilizzazione del suolo a fini colturali (colture agrarie). Sono, altresì, ammessi interventi di regimazione e presidio delle acque. Ove possibile si provvede, previo studio di dettaglio esteso all'intero versante, all'eliminazione degli interventi di sbancamento, aperture di

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

trincee, strade e simili, suscettibili di compromettere ulteriormente la stabilità dei versanti anche mediante interventi di rimodellamento del terreno, costruzione di terrazzamenti, etc. Particolare attenzione dovrà essere posta, in tali casi, alle soluzioni paesaggistiche ed alla eventuale immissione di manufatti amovibili.

[3] L'utilità degli interventi ai fini del consolidamento e della stabilizzazione del terreno dovrà essere documentata da specifiche puntuali indagini geognostiche.

[4] Per le costruzioni esistenti, legittimamente realizzate prima dell'adozione del vigente P.R.G. ovvero sanate, ai senti della L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, e ricadenti interno della zona A7 – versanti caratterizzati da rischio geologico molto elevato, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

Non sono ammessi incrementi volumetrici. Variazioni al sedime dei fabbricati sono ammesse soltanto se documentatamente intese a migliorare la situazione dell'assetto idro-geologico. La relazione geologica che accompagna i progetti dovrà, in particolare, certificare che i manufatti non influiscano sulle condizioni di stabilità generale del pendio e che l'interazione della struttura con il terreno di fondazione garantisca la stabilità dell'edificio.

ART. 2.2.13 – A12 – VERSANTI E CRINALI DI ELEVATO VALORE PAESAGGISTICO

[1] Comprendono alcuni versanti e crinali collinari, tipici del paesaggio collinare, che caratterizzano il territorio giuliese costituendone un rilevante elemento di qualità.

[2] Sono consentiti gli interventi ammessi nella zona F5 – Parco territoriale.

[3] È prescritta la conservazione delle colture, dei filari e degli altri elementi della vegetazione che concorrono alla caratterizzazione del paesaggio, anche nelle parti del territorio in cui la campitura di zona A12 si sovrappone alla zona F5.

ART. 2.11.2 – VINCOLO PAESISTICO

[1] È sottoposta a vincolo paesistico un'ampia zona del territorio comunale, ricompresa nel perimetro riportato nelle tavole di P.R.G. Tale zona dichiarata di notevole interesse pubblico dal DM 7989/1969 è sottoposta alle limitazioni stabilite dalla L. 1497/1939 (*ora D.Lgs. 42/2004*).

[2] Ogni trasformazioni fisica e funzionale all'interno di tale zona è condizionata dal nulla osta di cui all'art. 7 della L. 1497/1969 rilasciato nei termini e nei modi di cui all'art. 82 del DPR 616/1977 come modificato dall'art. 1 della L. 431/1985 (*ora autorizzazione paesaggistica ex D.Lgs. 42/2004*).

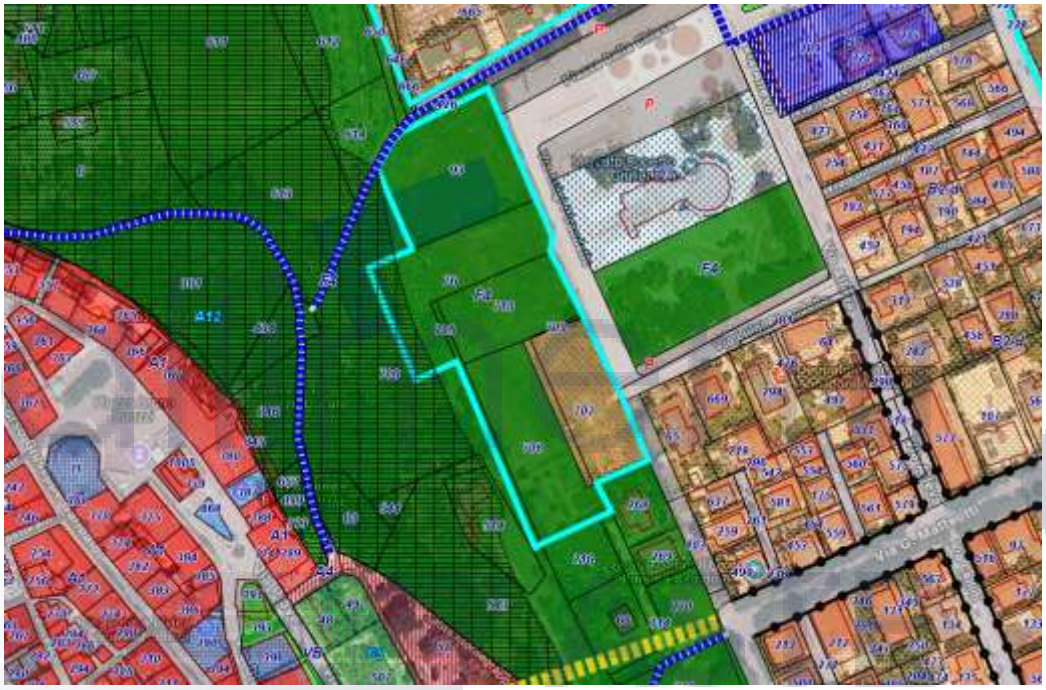
Le aree non risultano interessate da USI CIVICI e non rientrano tra quelle percorse dal fuoco ai sensi art. 10 legge 353/200.

Il presente certificato viene rilasciato fatte salve le previsioni normative di cui al vigente articolo 98 (Tutela delle coste), L.R. 20 dicembre 2023, n. 58, in materia di inedificabilità all'esterno delle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici e aree di rispetto ex D.Lgs. 42/2004, in

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

particolare art. 142, comma 1, lettera a, ove applicabile.

Sono fatti salvi, altresì, vincoli e prescrizioni normative derivanti da disposizioni di legge e/o da pianificazione sovraordinata (quali P.R.P., P.T.C.P., P.A.I., P.S.D.A, ecc.), comunque applicabili al caso e prevalenti in caso di incongruenza con la pianificazione comunale. **Le indicazioni delle previsioni e prescrizioni del Piano Regionale Paesistico e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale sono indicative e occorre far riferimento alla documentazione ufficiale dei singoli Enti per verificane l'esattezza e la cogenza.**



d5) Confini:

L'appezzamento di terreno confina con proprietà Comune di Giulianova, proprietà xxxx xxxxxxx- xxxx xxxxxxx, proprietà xxxxxxx xxxxxx xxxxx, Via Pirandello, salvo altri o variati.

- E – ATTI PREGIUDIZIEVOLI:

e1) Iscrizioni

- **Iscrizione del 09/01/2026 - Reg. Part. 21 - Reg. Gen. 171**

IPOTECA VOLONTARIA

DECRETO INGIUNTIVO

Capitale €. 924.000,00

a favore XXXX

Contro XXXX

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Giulianova al Fog. 7- Part. 76-93-705-709-710-544 718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737- Proprietà 1/1

e2) Trascrizione

- **Trascrizione del 15/12/2017 - Reg. Part. 11087 - Reg. Gen. 16379**

  ATTO TRA VIVI

  CONVENZIONE EDILIZIA

  a favore XXXX

  Contro XXXX

  Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Giulianova al Fog. 7- Part. 93-76-709-710-707-708-705 – Proprietà 1/1

- **Trascrizione del 17/04/2026 - Reg. Part. 4653 - Reg. Gen. 6266**

  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

  VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

  a favore XXXX

  Contro XXXX

  Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Giulianova al Fog. 7- Part. 76-93-705-709-710-544 718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737- Proprietà 1/1

- F – DESCRIZIONE DEI BENI:
f1) Configurazione delle unità immobiliari e stato manutentivo generale degli stesse:

L'appezzamento di terreno della superficie di Mq. 18.367,00 con conformazione parzialmente pianeggiate, confinante con strada Comunale Via Pirandello.

- G – MISURAZIONE:

Il calcolo della superficie commerciale calcolata sulla documentazione catastale.

- H– ANALISI DELLE CARATTERISTICE:
h1) estrinseche:

***--Ambiente economico sociale*:** Il terreno è posto in zona semicentrale del Comune di Giulianova;

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

--Collegamenti stradali: L'immobile sorge lungo strada Via Pirandello;

h2) intrinseche:

-- Accessibilità: buona lungo strada Comunale;

-- Funzionalità Generale: La funzionalità distributiva dell'intero appezzamento costituito da un unico corpo

--Grado di finiture: Il terreno risulta parzialmente recintato con rete da cantiere

-- Panoramicità: verso unità abitative e strada comunale e provinciale;

-- Disponibilità*:* Il terreno allo stato attuale risulta libero.

- I - RISPOSTA AL QUESITO DI STIMA

Prima di procedere alla stima dell'immobile è necessario effettuare alcune premesse estimative ritenute essenziali per la corretta stesura del presente rapporto di valutazione.

1. Quesito di Stima

Lo scopo della stima è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (*ratio aestimationis*), avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Di fatto per uno stesso immobile in definite circostanze possono essere determinati uno o più valori di stima.

Nel provvedimento di nomina si chiede di "*quantificare il valore minimo dell'immobile assumendo quale parametro la media dei valori al metro quadro di immobili delle medesime caratteristiche tra quelli indicati in atti depositati presso gli uffici finanziari (atti traslativi registrati ed accertamenti tributari (U.T.E.) e quelli offerti in proposte di vendita formulate da agenzie. Ove gli immobili oggetto dei contratti, e delle proposte presi in esame ai fini dell'indagine abbiano requisiti diversi (per ubicazione, qualità, ecc.) dall'immobile oggetto di causa, applicare al prezzo stimato una correzione equitativa in aumento o diminuzione. Procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo*

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'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. In difetto di atti di riscontro commisurare il valore moltiplicando il reddito dominicale o la rendita catastale per 200". La stima verrà riferita all'attualità.

2. Basi del Valore

Secondo l'International Valuation Standards (IVS 1-3) "*il* ***valore di mercato*** *è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente.
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;

La Banca d'Italia con la circolare n. 263 del 27.12.2006 definisce il valore di mercato *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale,*

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizione", concetto ripreso anche dall'ABI nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie".

Inoltre è utile richiamare, ai fini della presente stima, anche la definizione di valore di **vendita forzata**, che secondo gli standard internazionali, viene così definito:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle co-strizioni sul venditore siano conosciute. Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione causale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base definita in questo standard. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento".

Il "Codice delle Valutazioni Immobiliari - *Italian Property Valuation Standard* (Quinta edizione – 2018)" afferma che per valore di "vendita forzata" si intende *"la somma di danaro ottenibile dalla vendita dell'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile. E' possibile che un valutatore sia incaricato di stimare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista: in tale ipotesi il valore è connesso a specifiche assunzioni che il va1utatore immobiliare deve indicare nel Rapporto di valutazione*." (2.13)

Nel codice inoltre si evidenzia che "*Il termine "vendita forzata" è usato spesso in*

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere il proprio bene immobiliare e gli è pertanto preclusa l'attuazione di appropriate attività di marketing per il periodo di tempo prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione dei valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le razioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione del valore bensì una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento dell'asset" (2.14)

a. Postulato della previsione e dell'ordinarietà

Ai fini della stima appare inoltre necessario richiamare altri due postulati estimativi ritenuti fondamentali: il postulato della previsione e il postulato dell'ordinarietà.

Il postulato della previsione afferma che il giudizio di stima è la determinazione del "valore previsto" che ha la maggiore possibilità di manifestarsi nella realtà.

Il postulato dell'ordinarietà afferma che in ogni valutazione i soggetti interessati di qualsiasi tipo e genere, le circostanze, i parametri e quant'altro preso in considerazione deve essere sempre riferito alla condizione di normalità ovvero il giudizio di stima deve formularsi facendo sempre esclusivo riferimento alle circostanze che con maggiore frequenza si riscontrano in un particolare mercato.

b. Inquadramento geografico

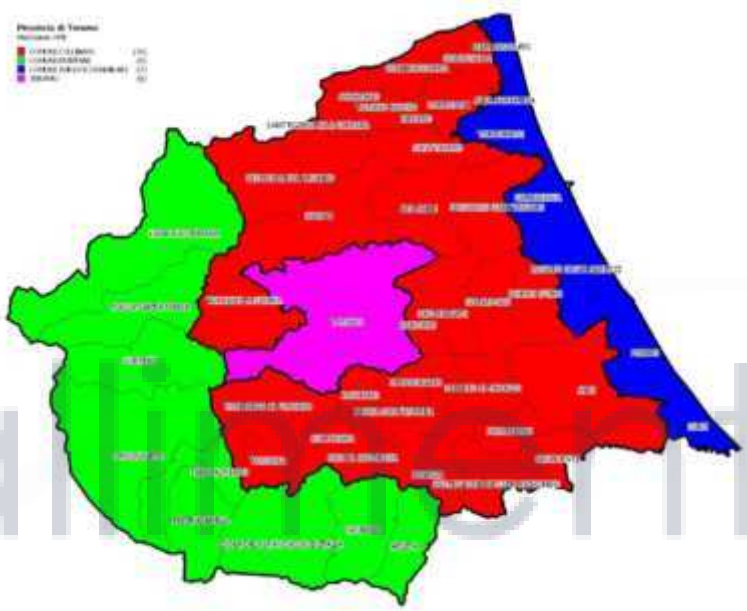
Il Comune di Giulianova è un comune italiano di 23556 abitanti della provincia di Teramo in Abruzzo, nota per le spiagge e il porto turistico, con il centro storico di Giulianova Alta e la Basilica di San Flaviano.

Giulianova è il terzo comune più grande della provincia di Teramo per popolazione residente.

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

c. Analisi del mercato immobiliare residenziale

Il territorio della provincia di Teramo, costituito da 47 comuni, è stato suddiviso dall'Osservatorio del mercato immobiliare ai fini statistici in 4 macroaree, delle quali una è costituita dal comune capoluogo.



Le macroaree sono state realizzate accorpando comuni omologhi per caratteristiche geografiche e socio economiche. I comuni costieri sono stati raggruppati in una unica macroarea, tenuto conto del loro notevole interesse turistico. Le 4 macroaree sono le seguenti: Comuni collinari (30 comuni); Comuni montani (9 comuni); Comuni turistici balneari (7 comuni); Teramo capoluogo (1 comune).

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in temini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: In assoluto la zona più presente negli annunci immobilari è Colleranesco con oltre 43 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti. Solamente circa il 8% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 800 annunci immobiliari, di cui 739 in vendita e 61 in affitto, con un indice complessivo di 34 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (10) zone a Giulianova è compreso in tutta la città tra 580 €/m² e 2.765 €/m² per la

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

compravendita e tra 2,1 €/m² mese e 10,5 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (2.495 €/m²) è di circa il 70% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.465 €/m² ed è anche di circa il 38% superiore alla quotazione media provinciale (1.800 €/m²).

Il prezzo richiesto per singoli appartamenti a Giulianova è estremamente disomogeneo in tutta la cittadina e nel 40% dei casi risulta inferioriore a 1.260 €/m² o superiore a 3.370 €/m².

Giulianova ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 2.495 €/m², quindi circa il 68% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 535% in più rispetto ai prezzi medi a Valdilana (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.

Densità degli annunci immobiliari nelle diverse zone

Di seguito si riportano i dati economici di interesse per la presente stima.

c. Analisi del mercato di riferimento

Il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile.

In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare.

Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- ✓ localizzazione;
- ✓ destinazione;
- ✓ tipologia immobiliare;
- ✓ tipologia edilizia;
- ✓ dimensione;

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

- ✓ caratteri della domanda e dell'offerta;
- ✓ forma di mercato;
- ✓ filtering[1];
- ✓ fase del mercato immobiliare.

Di seguito, si analizza in forma sintetica i parametri che descrivono il segmento di mercato di riferimento.

■ **Zona territoriale omogenea**

[ ] Urbana

[ ] Centrale

[X] Semicentrale

[ ] Periferica

[ ] Suburbana

[ ] Extraurbana

[ ] Agricola

■ **Destinazione**

[X] Residenziale

[X] Spazi Pubblici

[ ] Commerciale

[ ] Turistico - ricettivo

[ ] Industriale

[ ] Terziario (Studio privato)

[ ] Sportiva

[ ] Agricolo

■ **Tipologia immobiliare**

[ ] Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

[ ] nuovo

[1] Il filtering mira a rappresentare un aspetto economico-sociale dello specifico segmento di mercato in esame. Il filtering può essere nullo, in fase di crescita (up) oppure in fase decrescente (down).

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Fallimenti e ASTE

[ ] ristrutturato

[ ] seminuovo

[ ] usato

[ ] rudere

[X] Terreno

■ **Dimensione dell'unità immobiliare**

[ ] Piccola

[ ] Media

[X] Grande

■ **Caratteri domanda e offerta**

Ipotetico lato acquirente

[ ] Privato

[X] Società/Impresa

[ ] Cooperativa

[ ] Ente

Lato venditore

[ ] Privato

[ ] Società

[ ] Cooperativa

[ ] Ente

[X] Procedura concorsuale

■ **Forma di mercato:**

[X] Concorrenza monopolistica[2]

[ ] Concorrenza monopolistica ristretta[3]

[ ] Oligopolio[4]

[2] La forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

[3] Stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta lato domanda oppure lato offerta.

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Fallimenti e ASTE

[ ] Monopolio[5]

[ ] Monopolio bilaterale[6]

■ **Filtering**

[X] Assente

[ ] Up

[ ] Down

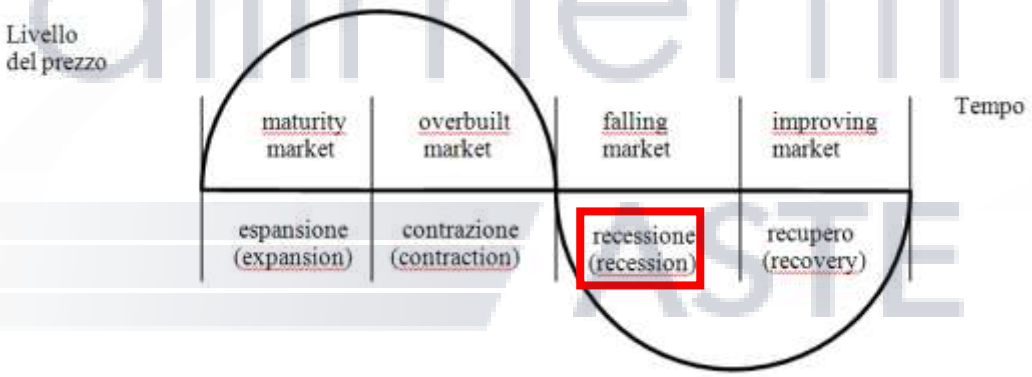
■ **Fase del mercato immobiliare**

[ ] Recupero

[ ] Espansione

[ ] Contrazione

[X] Recessione



e. Atti comparativi

Per la determinazione del valore dell' unita immobiliare oggetto di stima si procederà con il metodo sintetico-comparativo, sulla base di recenti esperienze di

[4] Il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.

[5] Il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

mercato relative ad appezzamenti di terreno assimilabili e con la scorta di prezzi di riferimento opportunamente adeguati alla fattispecie concreta che si vuole valutare.

Ai fini dell'analisi degli elementi di raffronto necessari a determinare il valore dell'immobile da stimare si sono eseguiti preliminarmente degli accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo rilevando i seguenti atti interessanti appezzamenti di terreno in prossimità dell'ubicazione dell'immobile da stimare:

-Atto Notar Campitelli del 20/01/2015 Rep. n. 45.226 Racc. n. 17.561

Immobile sito in Comune di Giulianova (TE), via Parini, angolo Via Leopardi,e precisamente:

- appezzamento di terreno ricadente in comparto di tipo 2 in Zona "B2 - Completamento - Sottozona B2.c", della superficie complessiva di metri quadrati 655 (seicentocinquantacinque), confinante in giro con Via Leopardi, Via Parini, proprietà Zuccarini, salvo altri o variati, censito nel Catasto dei ***Terreni*** *del Comune di* ***Giulianova*** *al* ***foglio 3, particella 756,*** *classe U, superficie are 06 centiare 55, senza rendita.*

Il prezzo della vendita è di Euro 160.000,00 (centosessantamila /zero).

Prezzo al Mq.244,27

-Atto Notar Campitelli del 20/07/2021 Rep. n. 56.394 Racc. n. 25.778

immobile sito in Comune di Giulianova (TE), Via Parini, e precisamente:

- appezzamento di terreno ricadente in Zona "F4 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" con sovrapposti il "VP - Vincolo paesistico" e il "Vincolo archeologico", della superficie catastale di metri quadrati 410 (quattrocentodieci), confinante in giro con proprietà comunale su due lati, proprietà della società "Edera Società Cooperativa Edilizia a r.l." su due lati, proprietà Apostomo - Di Paolo - Nocelli - Olivieri, salvo altri o variati, censito nel Catasto dei ***Terreni*** *del Comune di* ***Giulianova*** *al* ***foglio 3, particelle:***

[6] Esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

***- 101**, qualità seminativo, classe 2, are 01 centiare 80, Reddito Dominicale Euro 1,49, Reddito Agrario Euro 0,98;*

***- 975**, qualità seminativo, classe 2, are 01 centiare 00, R. D. Euro 0,83, Reddito Agrario Euro 0,54;*

***- 976**, qualità seminativo, classe 2, are 01 centiare 30, R. D. Euro 1,07, Reddito Agrario Euro 0,70.*

Il prezzo della presente venditadi Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero).

Prezzo al Mq.12,19

-Atto Notar Campitelli del 01/12/2016 Rep. n. 48.799 Racc. n. 20.147

immobile sito in Comune di Giulianova (TE), Via Galvani, e precisamente:

*- appezzamento di terreno avente le caratteristiche di cui al certificato di destinazione urbanistica di seguito allegato, ricadente in Zona "B2 - Completamento - Sottozona B2.c", della superficie di metri quadrati 2.600 (duemilaseicento), confinante con Ferrovie, proprietà "Edil Investe 2001 S.r.l.", via Galvani, salvo altri o variati, riportato nel Catasto dei **Terreni** del Comune di **Giulianova** al foglio **3** particelle:*

***- 132,** qualità seminativo classe 3, are 15 e centiare 80, Reddito Dominicale Euro 10,20, Reddito Agrario Euro 7,34;*

***- 727,** qualità seminativo classe 3, are 10 e centiare 20, Reddito Dominicale Euro 6,58, Reddito Agrario Euro 4,74.*

Il prezzo della vendita è di Euro 480.000,00 (quattrocentottantamila/00).

Prezzo al Mq.184,61

Dai prezzi rilevati e dai dati indicati nei listini immobiliari, si può ritenere che i valori unitari dell'immobile da stimare sia pari ad:

Zona "B2 - Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente - Sottozona B2.d"	€. 340,00
Zona F4 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"	€. 13,00
Vincolo monumentale	€. 10,00

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Il valore di mercato del bene oggetto di stima sarà ottenuto moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario sopra determinato:

DESTINAZIONE	PREZZO €/mq	SUPERFICIE mq	VALORE
Zona "B2 - Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente - Sottozona B2.d"	€. 340,00	1.730,00	€. 588.200,00
Zona F4 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"	€. 13,00	15.448,00	€. 200.824,00
Vincolo monumentale	€. 10,00	1.189,00	€. 11.890,00
			€. 800.914,00

A detrarre una percentuale del 25% per oneri per la mancanza di garanzia per vizi e di altri fattori incident
e sulla procedura etcc…..

€. 800.914,00 – 25 % =…….€. 600.685,50

Arrot. €. 600.000,00

Lo scrivente fa presente che le unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva viene posta in vendita in un unico lotto.

3. Regime Fiscali:

I beni verranno tassati in base ad oneri di legge.

4. Gestione:

Il Terreno risulta libero.

5. Riepilogo:

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti e riportate nel prospetto riepilogativo:

LOTTO UNICO - **----Diritti pari all' intero della piena** sull'appezzamento di terreno della superficie complessiva di Mq. 18.367,00, sito in Giulianova alla Via Luigi Pirandello.

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Prezzo base d'asta…….... 600.000,00

Ritenendo con tanto di aver pienamente ottemperato al mandato affidatogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione peritale, ringraziando l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto suesposto.

Controguerra 06/08/2026

IL C.T.U.

(Dott. Geom. Gabriele DI NATALE)

Fallimenti e ASTE

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it