

Studio tecnico Geom. Vincenzo Omar Pirocchi

Via Ancona n. 16 – 64021 Giulianova (TE) Tel. 338-1245331

Cod. Fisc. PRC VCN 55B06 Z614R – Partita Iva n. 00261140677

PERIZIA DI STIMA IMMOBILE

- IMMOBILE: **Sito in Comune di CANZANO (TE) – Frazione Sodere**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: **C.T. Foglio n. 2, Particella n. 229**

- COMMITTENTE: **Avv.ta DIANA GIULIANI**

Data: 24/02/2026

Il sottoscritto **Geom. Vincenzo Omar Pirocchi**, con studio tecnico in Giulianova alla via Ancona n. 16, iscritto al Collegio Provinciale Geometri e dei Geometri Laureati di Teramo al n° 744 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Teramo al n. 178, su incarico conferitogli dall'Avvocata Diana Giuliani in qualità di liquidatrice, nominata nell'ambito della procedura di liquidazione controllata n. 31/2024 R.G. pendente avanti al Tribunale di Teramo, (debitrice Sig.ra ***omissis***), redige la seguente relazione per l'individuazione e stima dell'immobile sito in Provincia di Teramo e precisamente nel Comune di Canzano (TE), di seguito elencato:

- terreno agricolo sito in Comune di Canzano (TE) c.da Sodere, distinto in Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 2, particella 229, seminativo di 3, ha 00.16.00, R.D. euro 4,96, R.A. euro 5,37 (diritti di comproprietà pari al 50%).

Accettato l'incarico, il sottoscritto tecnico ha eseguito visure ipo-catastali al fine di individuare l'immobile, constatando che questi è ubicato nel complesso del territorio del Comune Canzano (TE).

2

Ha poi eseguito sopralluoghi, procedendo alla ricognizione dell'immobile di che trattasi, successivamente si è recato presso gli Uffici Tecnici del suddetto Comune al fine di acquisire le informazioni relative alle destinazione urbanistica della zona dove è ubicato l'immobile oggetto di valutazione.

Ha proceduto ad indagini al fine di acquisire i valori correnti di mercato relativi alla zona dove è ubicato lo stesso immobile.

A conclusione dell'attività svolta, lo scrivente redige la presente

RELAZIONE

articolata in capitoli, con la quale, sulla base delle indagini effettuate, espone i dati catastali e la valutazione dell'immobile in parola.

Con riferimento alla valutazione, procede in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, tenendo in debita considerazione, quindi, la ubicazione, la

consistenza, la destinazione urbanistica e le relative norme e prescrizioni del vigente

P.R.E. del Comune.

RELAZIONE DI STIMA

INDICE RELAZIONE DI STIMA

1) INTRODUZIONE:

- 1.1 Estremi dell'incarico
- 1.2 Oggetto dell'incarico
- 1.3 Operazioni Preliminari Compiute

2) DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE:

- 2.1 Descrizione del terreno
 - 2.1.1 Caratteristiche Estrinseche
 - 2.1.2 Caratteristiche Intrinseche
 - 2.1.3 Individuazione / Identificazione delle unità immobiliari
 - 2.1.4 Verifica della Conformità Urbanistica / Destinazione Urbanistica e Legalità Costruttiva /
Regolarità edilizia
 - 2.1.5 Formalità Pregiudizievoli
 - 2.1.6 Determinazione della superficie commerciale (determinazione della consistenza)

3) VALORE DI STIMA - VALUTAZIONE:

- 3.1 Determinazione del valore medio unitario
- 3.2 Stima del bene

4) CONCLUSIONI:

- 4.1 Tesi conclusiva

5) ALLEGATI:

TERRENO

- 5.1 Visure catastali
- 5.2 Estratto di mappa
- 5.3 Stralcio P.R..E. e Previsioni
- 5.4 Documentazione fotografica
- 5.5 Visure ipocatastali

1) INTRODUZIONE:

1.1 Estremi dell'incarico

Il sottoscritto geom. Vincenzo Omar Pirocchi, con studio in Giulianova (TE), via Ancona n. 16 iscritto al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Teramo al n° 744 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Teramo al n. 178, su incarico conferitogli dall'Avvocata Diana Giuliani in qualità di liquidatrice, nominata nell'ambito della procedura di liquidazione controllata n. 31/2024 R.G. pendente avanti al Tribunale di Teramo, (debitrice ***omissis***), redige la seguente relazione di stima per l'individuazione e stima dell'immobile sito in Provincia di Teramo e precisamente nel Comune di Canzano (TE) c.da Sodere, distinto in Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 2, part.IIa 229.

1.2 Oggetto dell'incarico

L'incarico ha per oggetto la stima del bene immobile precedentemente citato ed è finalizzato alla determinazione del valore base per la successiva vendita pubblica.

1.3 Operazioni Preliminari Compiute

Nella fase iniziale della stima, lo scrivente ha acquisito la documentazione inerente l'immobile da valutare; tale documentazione, è stata analizzata e integrata successivamente con ulteriori documenti cartacei: visure catastali e ipocatastali, estratti dei fogli di mappa, rilasciati dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Teramo – Ufficio Provinciale Territorio - Servizi Catastali, estratto del P.R.E. in scala 1:2000 di inserimento dell'area ove è ubicato l'immobile, stralcio delle norme tecniche di attuazione. La documentazione fotografica è stata allegata per la completezza e la correttezza della perizia.

Nella fase finale della stima sono stati acquisiti i valori medi unitari di immobili simili, ubicati nel Comune di Canzano (TE) con le stesse caratteristiche. I valori medi unitari sono stati ottenuti mediante una ricerca di mercato effettuata presso agenzie immobiliari di zona e successivamente confrontati con i valori ottenuti dall'Agenzia delle Entrate (sul sito web / OMI: Osservatorio del Mercato Immobiliare); inoltre,

sulla base della visura storica è stata rilevata la “Superficie Commerciale”: parametro di riferimento utilizzato nel procedimento di stima.

2) DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

2.1 Descrizione del terreno

2.1.1 Caratteristiche Estrinseche

L’immobile oggetto di stima costituito da terreno agricolo è ubicato in Comune di Canzano (TE), frazione Sodere, zona questa poco servita dalle infrastrutture e da negozi di generi vari, farmacia, servizi sociali e comunali, scuole, impianti sportivi, ubicati detti servizi a qualche chilometro di distanza e precisamente nel centro del paese di Canzano (TE) e nella frazione di S. Nicolò a Tordino (TE).

Confina in giro a nord con part.lla 134, ad est con part.lle 372 e 373, a sud con part.lla 191 e Strada Provinciale n. 26 per Canzano (TE) dalla quale ha l’accesso e, ad ovest con part.lla 227, il confine di proprietà è allo stato attuale individuato da una recinzione lignea integrata da barriere vegetali vive.

5

La zona prettamente agricola è poco urbanizzata, caratterizzata dalla presenza di nuove e vecchie costruzioni sparse, uso abitativo, unifamiliari e bifamiliari.

La struttura viaria (strade) è impostata sull’asse principale costituito dalla S.S. 80, che permette di raggiungere facilmente dalla Teramo/Mare tutte le località della costa, nonché il casello autostradale di Mosciano S. Angelo (TE) per l’immissione all’A14.

Le condizioni climatiche sono discrete, tipiche dell’entroterra, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d’inverno vista la protezione dalle perturbazioni atlantiche data dalla vicinanza della catena Appenninica con il massiccio del Gran Sasso.

2.1.2 Caratteristiche Intrinseche

Il terreno presenta lieve acclività verso sud, risulta coltivato a prato arborato con essenze d'alto fusto. L'accesso avviene tramite un tracciato pavimentato in cemento e asfalto, situato direttamente a confine con la S.P. n. 26 per Canzano (TE).

2.1.3 Individuazione / Identificazione dell'immobile;

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita nel Comune di Canzano (TE), risulta censita al Catasto Terreni del predetto Comune nel seguente modo:

- a) terreno sito in Comune di Canzano (TE), c.da Sodere, distinto in Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 2, particella 229, seminativo di 3, ha 00.16.00, R.D. euro 4,96, R.A. euro 5,37;

(attualmente in testa ai signori *omissis*** e ***omissis*** per i diritti di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni).**

2.1.4 Verifica della Conformità Urbanistica / Destinazione Urbanistica

L'immobile secondo il P.R.E. vigente nel Comune di Canzano (TE) ricade in Zona E - Territorio Agricolo normato dall'art. VII.5.1 delle N.T.A., allo stato attuale risulta coltivato a prato arborato con essenze d'alto fusto.

6

2.1.5 Formalità Pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritta a Teramo il 30/12/2004
Reg. gen. 23176 - Reg. part. 4164
Importo: € 30.000,00
A favore di Banca Toscana S.P.A. con sede a Firenze (FI) codice fiscale 05272250480
Contro ***omissis***, per la quota di 1/2
Capitale: € 18.944,94
Rogante: Tribunale di Teramo Sezione Distaccata di Giulianova (TE)
Data: 22/12/2004
N° repertorio: 1033
- **Ipoteca Legale** iscritta a norma art. 77 DPR 602/73 Intr. dall'art. 16 DLGS n. 46 del 2602.1999
Iscritta a Teramo il 22/05/2007
Reg. gen. 9577 - Reg. part. 1980

Importo: € 51.501,34

A favore di Pragma Riscossione S.P.A. con sede a Teramo (TE) codice fiscale 00274230945

Contro ***omissis***, per la quota di 1/2

Capitale: € 25.750,67

Rogante: Pragma Riscossione S.P.A. con sede a Teramo (TE)

Data: 21/05/2007

N° repertorio: 1031/2007

- **Ipoteca Legale** iscritta a norma art. 77 DPR 602/73 Intr. dall'art. 16 DLGS n. 46 del 2602.1999

Iscritta a Teramo il 2/07/2015

Reg. gen. 8741 - Reg. part. 1189

Importo: € 47.167,96

A favore della Soget S.P.A. Società di gestione Entrate e Tributi con sede a Teramo (TE) codice fiscale 01807790686

Contro ***omissis***, per la quota di 1/2

Capitale: € 25.750,67

Rogante: Pragma Riscossione S.P.A. con sede a Teramo (TE)

Data: 21/05/2007

N° repertorio: 1031/2007

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario** Decreto di Apertura della Procedura di Liquidazione del Patrimonio

Trascritto a Teramo il 2/10/2024

Reg. gen. 16104 - Reg. part. 11955

A favore della Massa Creditori Liquidazione Controllata del Patrimonio

N. 31/2024

Contro ***omissis***, per la quota di 1/2.

2.1.6 Determinazione della superficie commerciale (determinazione della consistenza)

Terreno agricolo:

1. Foglio 2 Particella 229

Destinazione	Superf. commerciale	Coefficiente	Superf. convenzionale
Terreno agricolo	1.600,00 mq.	1	1600,00 mq.
Totale superficie convenzionale			1.600,00 mq.

3) VALORE DI STIMA - VALUTAZIONE:

3.1 Determinazione del valore medio unitario.

Considerato lo scopo pratico della valutazione, il valore ricercato è quello di mercato. Il procedimento utilizzato è quello sintetico comparativo mono-parametrico basato sul confronto con dati recenti di compravendita rilevati dal mercato immobiliare della zona e relativi a compravendite di unità immobiliari simili a quella in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche tipologiche e costruttive. Le informazioni sono state assunte presso agenzie immobiliari di zona e successivamente confrontate con i valori ottenuti dall'Agenzia delle Entrate (sul sito web / OMI: Osservatorio del Mercato Immobiliare).

I dati rilevati hanno permesso di stabilire che i valori medi di compravendita per beni simili a quelli oggetto di stima, si attestano intorno a **€ 10,00 al metro quadrato**.

3.2 Stima del bene

Alla luce delle superfici sopra determinate e dei valori medi unitari individuati, si può determinare il valore di stima dell'unità immobiliare in trattazione.

Terreno agricolo :

N.	Identificazione	Sup. convenzionale	Valore unitario di stima	Valore di stima
1	Fg. 2 P.IIa 229	1.600,00 mq.	10,00 €/mq.	€ 16.000,00
	(diritti di comproprietà pari al 50%) IN C.T.			€ 8.000,00

4) CONCLUSIONI

4.1 Tesi conclusiva

In risposta alla richiesta si determina in **€ 8.000,00 (euro ottomila/00)**, il valore dell'immobile per i diritti di comproprietà pari al 50%.

Assolto il proprio mandato, rassegna la presente relazione, restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Giulianova, lì 24 febbraio 2026

Il Tecnico:

Geom. Vincenzo Omar Pirocchi

BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Terreno agricolo ubicato nel Comune di Canzano (TE) frazione Sodere. Diritti per la quota di 1/2 della piena proprietà su terreno agricolo ubicato nel Comune di Canzano (TE) frazione Sodere identificato al Catasto Terreni - Fg. 2, Part.IIa 229, Seminativo Arborato di 3, ha 00 are 16 ca 00, Reddito Dominicale Euro 4,96, Reddito Agrario Euro 5,37. Destinazione urbanistica: l'immobile secondo il P.R.E. vigente nel Comune di Canzano (TE) fg. 2, Part.IIa 229 risulta inserito in "Zona E – Territorio agricolo normato dall'art. VII.5.1 delle N.T.A".

Prezzo base d'asta: € 8.000,00