



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

SEZIONE CIVILE

Giudice Dott.ssa Francesca SIRIANNI

Causa Civile
N. 798/2022



REV-IT/CNGeGL/2026/12



GEOMETRA ANGELO CRESCENZI – STUDIO CONSILIUM
Via Pasubio, 36 int. 35 – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO /
Tel. 388.1112291
geometracrescenzi@gmail.com angelo.crescenzi@geopec.it

Firmato Da: ANGELO CRESCENZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a826d5da4bd2322964c2b22de1a15b
Firmato Da: FIORI TERESA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 741889b2d16cf4f0

**CONSULENZA
TECNICA
D'UFFICIO
INTEGRAZIONE
2**



Data 02/09/2026

Prossima Udienza -

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Riferimento R.G. 798/2022

Attore Principale

[Redacted]

Avvocato
Roberta Chimenti e Corrado Marinelli

Consulente Tecnico di Parte

Convenuto Principale

[Redacted]

Avvocato
[Redacted]

Consulente Tecnico di Parte

Convenuto Principale

[Redacted]

Avvocato
[Redacted]

Consulente Tecnico di Parte



LA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO È REDATTA IN CONFORMITÀ ALLE LINEE GUIDA DEL "CODICE DELLA RELAZIONE PERITALE NEL PROCESSO CIVILE DI COGNIZIONE" DEL CONSIGLIO NAZIONALE FORENSE, SCUOLA SUPERIORE DELL'AVVOCATURA, CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI, ASSOCIAZIONE NAZIONALE GEOMETRI CONSULENTI TECNICI, ARBITRI, MEDIATORI.

1 SOMMARIO

1	SEZIONE INTRODUTTIVA.....	4
1.1	DATE DI RIFERIMENTO	4
1.2	CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO	4
1.3	LIMITI E ASSUNZIONI	4
2	INCARICO	5
3	SEZIONE VALUTATIVA	6
3.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	ERRORE. IL SEGNA LIBRO NON È DEFINITO.
3.1.1	TERRENI COMPRESI NELLA COMUNIONE EREDITARIA ...	ERRORE. IL SEGNA LIBRO NON È DEFINITO.
3.1.2	TERRENI OGGETTO DI USUCAPIONE [REDACTED] I	ERRORE. IL SEGNA LIBRO NON È DEFINITO.
3.1.3	CONCLUSIONE	ERRORE. IL SEGNA LIBRO NON È DEFINITO.
3.2	IDENTIFICAZIONE IMMOBILE Fg. 32 P.LLA 206	ERRORE. IL SEGNA LIBRO NON È DEFINITO.
3.3	VERIFICA VINCOLI, DIRITTI, ASSERVIMENTI E CESSIONI	ERRORE. IL SEGNA LIBRO NON È DEFINITO.
3.3.1	INTERFERENZE INFRASTRUTTURALI RILEVATE NELLO STATO DI FATTO.....	6
3.3.2	ASSERVIMENTI E CESSIONI	ERRORE. IL SEGNA LIBRO NON È DEFINITO.
3.4	LOCAZIONE.....	ERRORE. IL SEGNA LIBRO NON È DEFINITO.
3.5	STATO DI POSSESSO	ERRORE. IL SEGNA LIBRO NON È DEFINITO.
3.6	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	ERRORE. IL SEGNA LIBRO NON È DEFINITO.



1 SEZIONE INTRODUTTIVA

Nella sezione introduttiva si espongono gli elementi generali di inquadramento del procedimento e le attività del Consulente Tecnico d'Ufficio.

1.1 DATE DI RIFERIMENTO

Affidamento dell'incarico: 31/08/2026

Termini assegnati dal Giudice 60 giorni:

- Termine per il deposito: 30/10/2026

1.2 CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geometra Angelo Crescenzi, n.ad Ascoli Piceno il 10 settembre 1963, C.F.

██████████ con studio in Via Pasubio, 36 int. 35 - SAN BENEDETTO DEL TRONTO. Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ascoli Piceno con il n. 688, Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Ascoli Piceno. Posta Elettronica Certificata: angelo.crescenzi@geopec.it .

1.3 LIMITI E ASSUNZIONI

===



2 INCARICO

All'udienza di nomina, il Consulente Tecnico d'Ufficio è stato incaricato di relazionare sul seguente mandato integrativo:

- 1) *il c.t.u. Geom. Angelo Crescenzi, nell'ambito del già prestato giuramento, riferisca con relazione scritta da depositarsi entro 60 giorni (salvo motivata richiesta di proroga), indicando quale sia la decurtazione da apportare all'originario prezzo di vendita in conseguenza dell'esclusione delle particelle 212 e 213, indicando la nuova base d'asta.*



3 SEZIONE VALUTATIVA

Nella presente Sezione Valutativa si dà esecuzione al mandato conferito, articolando l'analisi tecnica in distinti paragrafi al fine di consentire una più agevole lettura e interpretazione delle risultanze istruttorie.

3.1 INCARICO

Con provvedimento del **31 agosto 2026**, il Giudice, preso atto che le particelle n. 212 e 213 del Foglio 32 devono essere escluse dalla vendita in quanto oggetto di acquisto per usucapione definitivo in favore del sig. [REDACTED] ha disposto che il sottoscritto CTU determini «la decurtazione da apportare all'originario prezzo di vendita in conseguenza dell'esclusione delle particelle 212 e 213, indicando la nuova base d'asta». L'ordinanza richiama quale base d'asta originariamente stabilita l'importo di **€ 2.060.000,00**

3.2 INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA ESCLUDERE

Nella precedente relazione integrativa è stato accertato che l'area riconosciuta per usucapione in favore del sig. [REDACTED] è oggi catastalmente identificata al Catasto Terreni del Comune di San Benedetto del Tronto, Foglio 32, particelle 212 e 213.

Le relative consistenze catastali sono: P.lla 212 mq 10; P.lla 213 mq 225. Totale mq 235.

3.3 DETERMINAZIONE DELLA DECURTAZIONE

Nella CTU definitiva il valore del compendio era stato determinato mediante metodo del confronto monoparametrico, assumendo:

- a) mq 50.328,00 × €/mq 38,50 per la consistenza produttiva;
- b) mq 7.100,00 × €/mq 10,00 per la consistenza destinata alla viabilità;
- c) € 50.000,00 per il fabbricato.

Ne risultava un valore analitico di € 2.058.628,00, arrotondato in cifra tonda a € 2.060.000,00.

La verifica del CDU e dello stralcio del PRG, rilevano che le due Particelle, sono comprese nella zona destinata alla viabilità.



Considerata la valorizzazione della zona in €/mq 10,00, il valore complessivo di mq 235 da attribuire alle due particelle da stralciare, è di € 2.350,00.

Valore complessivo del terreno

€ 2.058.628,00 – € 2.350,00 = € 2.056.278,00

Valore a base d'asta € 2.060.000,00.

3.4 VALORE AGGIORNATO E NUOVA BASE D'ASTA

Il valore analitico stimato in € 2.058.628,00 è stato a suo tempo arrotondato per la determinazione della base d'asta in € 2.060.000,00.

Oggi, il valore analitico complessivo, decurtato del valore delle due P.lle 212 e 213, si riduce a € 2.057.650,00.

La nuova base d'asta può essere perciò definita in cifra tonda in **€ 2.058.000,00**.

La presente relazione che si compone di n. 7 pagine dattiloscritte e n. 1 allegato (stralcio PRG) è depositata sul fascicolo telematico.

San Benedetto del Tronto li 02/09/2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

- geom. Angelo Crescenzi -

