



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

VALUTATORE IMMOBILIARE
VIMCA/0028-2013



REV-IT/CNGeGL/2026/12



e-valuations

Socio Valutatore n. 317



GEOVAL

Socio n. 2135

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

SEZIONE CIVILE

Giudice Dott.ssa Francesca SIRIANNI

Causa Civile
N. 798/2022

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#: 7d826d5dad4bd2322964c2b22de1a15b
Firmato Da: PULSONI ROSSANA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 7f8e5639385a3cbd

**CONSULENZA
TECNICA
D'UFFICIO
INTEGRAZIONI**



Data 17/08/2026

Prossima Udienza -

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Riferimento R.G. 798/2022

Attore Principale

[REDACTED]

[REDACTED]

Consulente Tecnico di Parte

Convenuto Principale

[REDACTED]

Avvocato

[REDACTED]

Consulente Tecnico di Parte

[REDACTED]

Convenuto Principale

[REDACTED]

Avvocato

[REDACTED]

Consulente Tecnico di Parte

[REDACTED]

[REDACTED]



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INTEGRAZIONE

LA CONSULENZA TECNICA IN MEDIAZIONE 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	6
3.1.1	TERRENI COMPRESI NELLA COMUNIONE EREDITARIA	6
3.1.2	TERRENI OGGETTO DI USUCAPIONE [REDACTED] LUIGI	7
3.1.3	CONCLUSIONE	8
3.2	IDENTIFICAZIONE IMMOBILE Fg. 32 P.LLA 206	9
3.3	VERIFICA VINCOLI, DIRITTI, ASSERVIMENTI E CESSIONI.....	10
3.3.1	INTERFERENZE INFRASTRUTTURALI RILEVATE NELLO STATO DI FATTO.....	11
3.3.2	ASSERVIMENTI E CESSIONI.....	12
3.4	LOCAZIONE.....	13
3.5	STATO DI POSSESSO	16
3.6	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	17



1 SEZIONE INTRODUTTIVA

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

1.1 DATE DI RIFERIMENTO

Affidamento dell'incarico: 19/05/2026

Termini assegnati dal Giudice 90 giorni:

- Termine per il deposito: 17/08/2026

1.2 CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geometra Angelo Crescenzi, n.ad Ascoli Piceno il 10 settembre 1963, C.F. [REDACTED] 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) *Verifichi quali terreni compresi nella comunione ereditaria (successione di [REDACTED] siano stati dichiarati oggetto di acquisto per usucapione in favore di [REDACTED] seguito alla sentenza del Tribunale di Ascoli Piceno n. 601/2016 all'esito del giudizio R.G. 700399/2008, indicandone l'attuale identificazione catastale (onde poter verificare se ve ne siano alcuni inclusi nella presente vendita, che andranno quindi espunti);*
- 2) *Indichi quale sia la corrispondente identificazione al Catasto Fabbricati dell'Ente urbano distinto al Catasto Terreni al foglio 32, P.lla 206;*
- 3) *Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica per tutti gli immobili oggetto del presente giudizio;*
- 4) *Verifichi, per tutti gli immobili oggetto del presente giudizio, l'esistenza di vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità, l'esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche, anche in ordine alla già rilevata presenza di una linea di elettrodotto) o di usi civici, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura (art. 173 bis disp. att. c.p.c.);*
- 5) *Verifichi lo stato di possesso del bene, ed in particolare se esso sia libero e quindi non più occupato dall'ultimo affittuario (contratto terminato formalmente in data 30.06.2024) e/o da terzi senza titolo.*



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.

La presente costituisce relazione preliminare suscettibile di osservazioni da parte delle parti intervenute. L’impostazione e la struttura della stessa resteranno inalterate anche nella successiva stesura definitiva, al fine di consentire un’immediata individuazione delle eventuali modifiche, integrazioni o precisazioni introdotte all’esito del contraddittorio tecnico.

3.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

3.1.1 TERRENI COMPRESI NELLA COMUNIONE EREDITARIA

Dall’esame degli atti di causa risulta che i terreni compresi nella comunione ereditaria derivante dalla successione di [REDACTED] erano originariamente individuati, al Catasto Terreni del Comune di San Benedetto del Tronto, al Foglio 32, particelle 1, 2, 4, 6 e 34. Tali particelle sono state successivamente interessate da variazioni catastali e frazionamenti, che hanno condotto alle attuali identificazioni già riportate nella Consulenza Tecnica d’Ufficio e di seguito riepilogate.

CATASTO TERRENI

Comune **San Benedetto del Tronto** (AP) Fg. **32** (**AII. 1**):

P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. (mq)	R.D. (€)	R.A. (€)
6	Sem.Irr.Arb.	1	38.894	391,70	301,31
70	Sem.Irr.Arb.	1	260	2,62	2,01
169	Sem.Irr.Arb.	1	695	7,00	5,38
206	E.U.	---	954	---	---
210	Sem.Irr.Arb.	1	16.560	166,77	128,29
212	Sem.Irr.Arb.	1	10	0,10	0,08
213	Sem.Irr.Arb.	1	225	2,27	1,74



3.1.2 TERRENI OGGETTO DI USUCAPIONE [REDACTED] LUIGI

Con sentenza n. 601/2016, pubblicata il 18/05/2016, resa nel giudizio R.G. n. 700399/2008 — repertorio n. 870/20 [REDACTED] tribunale di Ascoli Piceno ha accolto parzialmente la domanda proposta da [REDACTED], dichiarando l'intervenuto acquisto per usucapione del seguente appezzamento di terreno:

“appezzamento indicato nella CTU del geom. Angelo Crescenzi, relazione conclusiva del 30/12/2015, allegato 6, colore azzurro, della consistenza di mq 233, catastalmente distinto al Foglio 32 del Comune di San Benedetto del Tronto, particella 170 per mq 98 e particella 164 per mq 135”.

La sentenza, quindi, ha riconosciuto l'usucapione in favore di [REDACTED] per una superficie complessiva di mq 233, corrispondente alle porzioni delle originarie particelle 170 e 164 ricadenti nel compendio dei convenuti.

Va tuttavia evidenziato che l'allegato 6 della CTU richiamata in sentenza individua graficamente la porzione in colore azzurro per una superficie complessiva di mq 238. Tale differenza è spiegata dalla [REDACTED] CTU, la quale precisa che mq 5 ricadono sulla particella 127, già di proprietà di [REDACTED]; ne consegue che la superficie effettivamente riferibile alle particelle dei convenuti è pari a mq 233.

Successivamente, con frazionamento n. 28723/2021, le particelle interessate sono state variate come segue:

- la particella 170, di originari mq 125, è stata soppressa e ha generato le particelle 212 di mq 10 e 213 di mq 115;
- la particella 164, di originari mq 16.670, è stata soppressa e ha generato la particella 210 di mq 16.560 e la particella 211 di mq 110;
- la particella 211 è stata successivamente soppressa e accorpata alla particella 213, che ha assunto la consistenza finale di mq 225.

Pertanto, l'attuale identificazione catastale delle aree corrispondenti al terreno oggetto di usucapione in favore di [REDACTED] la seguente:



(Comune San Benedetto del Tronto)

Foglio	P.lla	Sup. mq	Provenienza
32	212	10	derivata dalla ex particella 170
32	213	225	derivata dalla ex particella 170 e dalla ex particella 211, già derivata dalla ex particella 164

La superficie catastale attuale delle particelle 212 e 213 è quindi pari a mq 235.

Pur non essendo oggetto diretto del quesito, si ritiene opportuno segnalare che tale superficie catastale attuale non coincide perfettamente né con la superficie di mq 238 indicata graficamente nell'allegato 6 della CTU e nell'**All. 1** della presente integrazione, né con la superficie di mq 233 espressamente riconosciuta dalla sentenza n. 601/2016.

La differenza appare riconducibile alle successive operazioni di frazionamento e di aggiornamento catastale, ferma restando la necessità di assumere come riferimento giuridico la superficie e l'individuazione contenute nel dispositivo della sentenza.

3.1.3 CONCLUSIONE

In risposta al quesito, i terreni compresi nel compendio derivante dalla comunione ereditaria di [REDACTED] che risultano dichiarati oggetto di acquisto per usucapione in favore di [REDACTED] gi sono attualmente identificati al Catasto Terreni del Comune di San Benedetto del Tronto, Foglio 32, particelle 212 e 213.

Dette particelle, in quanto corrispondenti alle aree oggetto della declaratoria di usucapione, devono essere espunte dal perimetro della presente vendita, salvo diversa determinazione del Giudice in ordine alla rilevanza delle difformità metriche sopra evidenziate.



3.2 IDENTIFICAZIONE IMMOBILE FG. 32 P.LLA 206

L'originaria P.lla 34 del Fg. 32 di San Benedetto del Tronto, era un Fabbricato Rurale di mq 934.

Con Tipo Mappale n. 193147 del 21/11/2012, la P.lla 34 è diventata un Ente urbano assumendo il nuovo identificativo P.lla 206 e ha mantenuto la stessa superficie di mq 954. Successivamente, con variazione al catasto fabbricati n. 4496 del 29/11/2012, è stata costituita la P.lla 206 di Categoria F/2 (Unità collabente).



3.3 VERIFICA VINCOLI, DIRITTI, ASSERVIMENTI E CESSIONI

Al fine di accertare l'eventuale esistenza di servitù, diritti reali, vincoli, asservimenti o altri gravami suscettibili di interessare il terreno oggetto di accertamento, il Consulente ha approfondito l'indagine ipotecaria mediante consultazione anche dei registri e repertori cartacei storici della Conservatoria dei Registri Immobiliari, oggi Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (**All. 2**).

Dall'esame del repertorio riferito alla ditta [REDACTED] sono state individuate diverse formalità, successivamente approfondite mediante acquisizione delle relative note e ove disponibili, dei titoli sottostanti.

Sono state, in particolare, esaminate cinque formalità (**All. 3**) comprese tra il 1968 e il 1992, aventi ad oggetto costituzioni di servitù, locazioni, espropriazioni e trasferimenti connessi alla realizzazione di infrastrutture. L'esame analitico delle relative identificazioni catastali ha tuttavia consentito di escludere, salvo quanto di seguito specificato, la loro diretta riferibilità all'attuale terreno oggetto della presente consulenza.

La formalità di maggiore interesse è costituita dalla servitù perpetua di elettrodotto a favore dell'ENEL, trascritta in data 24 giugno 1968 ai nn. R.G. 3149 e R.P. 2296, relativa alla realizzazione della linea elettrica a 150 kV Porto d'Ascoli-Alba Adriatica-Giulianova. Il titolo individua, nel Comune di San Benedetto del Tronto, il terreno allora censito al Fg. 32, P.lla 1, prevedendo una fascia asservita della larghezza di m 20, avente per linea mediana l'asse dell'elettrodotto, per una superficie complessivamente indicata in mq 2.600.

Tale originaria particella, per effetto delle successive trasformazioni e variazioni catastali già ricostruite nell'ambito della presente consulenza, non corrisponde al terreno oggi oggetto di valutazione, risultando le porzioni interessate dalla predetta servitù riconducibili alle attuali P.lle 55, 58 e 179, ricomprese nell'area dell'attuale Centro Agroalimentare, nonché alle P.lle 56 e 57, interessate dalle infrastrutture dell'Autostrada A14. Ne consegue che la servitù di elettrodotto costituita nel 1968 non risulta gravare, secondo la ricostruzione catastale effettuata, sul bene oggetto della presente valutazione. Le ulteriori formalità esaminate non modificano tale conclusione. In particolare, la trascrizione del 1979 riguarda una diversa servitù di elettrodotto interessante immobili censiti al Fg. 26, P.lle 19 e 34; quella del 1981 concerne una locazione a favore dell'AGIP



S.p.A. di una porzione della P.lla 52 del Fg. 23; la formalità del 1984 attiene all'espropriazione ANAS conseguente alla costruzione del collegamento viario tra Ascoli Piceno, l'Autostrada A14 e la S.S. 16; mentre quella del 1992 riguarda un'ulteriore espropriazione per pubblica utilità relativa ad immobili siti nel Comune di Monteprandone, Fg. 29.

3.3.1 INTERFERENZE INFRASTRUTTURALI RILEVATE NELLO STATO DI FATTO

Nel corso degli accertamenti in sito è stata tuttavia rilevata la presenza di due linee aeree che attraversano materialmente il terreno, apparentemente riconducibili, per caratteristiche costruttive, rispettivamente a una linea elettrica presumibilmente di bassa tensione, sostenuta da pali in cemento; a una linea di telecomunicazione sostenuta da pali in legno.

Per tali infrastrutture, nell'ambito delle ricerche ipotecarie effettuate non sono stati rinvenuti specifici atti trascritti di costituzione di servitù direttamente riferibili al terreno in esame.

La circostanza deve tuttavia essere mantenuta distinta dall'accertamento materiale perchè l'assenza di una formalità individuata nei registri esaminati non consente, di per sé, di affermare l'inesistenza di qualsiasi diritto del gestore. Tali linee costituiscono pertanto interferenze materiali esistenti, delle quali deve essere tenuto conto nella valutazione delle possibilità di trasformazione del fondo. Per caratteristiche dimensionali e tipologiche, esse non appaiono tuttavia tali da determinare, allo stato, una sostanziale compromissione della potenzialità edificatoria dell'intera area, trattandosi di infrastrutture che risultano tecnicamente suscettibili di modifica o rilocalizzazione.

L'eventuale spostamento dovrà comunque essere preventivamente verificato con i rispettivi enti gestori, sia sotto il profilo della fattibilità tecnica e autorizzativa, sia con riferimento ai costi e ai tempi dell'intervento, che potranno eventualmente assumere rilevanza nell'ambito della concreta utilizzazione edificatoria del terreno.

In conclusione, sulla base delle risultanze documentali esaminate, non sono emerse servitù volontarie trascritte direttamente gravanti sull'attuale terreno oggetto di valutazione; permane però la presenza materiale delle due linee aeree sopra descritte, che costituisce un'interferenza dello stato di fatto da considerare nella progettazione.



3.3.2 ASSERVIMENTI E CESSIONI

Nessuna formalità trascritta evidenzia l'esistenza di asservimenti né cessioni di cubatura.



3.4 LOCAZIONE

Il fine di verificare l'esistenza di eventuali rapporti di locazione o di affitto gravanti sui terreni oggetto di accertamento, è stata formulata specifica richiesta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di San Benedetto del Tronto.

Dalle risultanze comunicate dall'Amministrazione finanziaria è emersa l'esistenza di tre contratti di affitto agrario, dei quali due registrati presso l'Ufficio Territoriale di Ascoli Piceno e uno presso quello di Teramo.

A seguito di formale accesso agli atti sono state acquisite le copie dei contratti e le relative risultanze di registrazione, dalle quali è stato possibile ricostruire la successione temporale dei rapporti di affitto riguardanti il compendio.

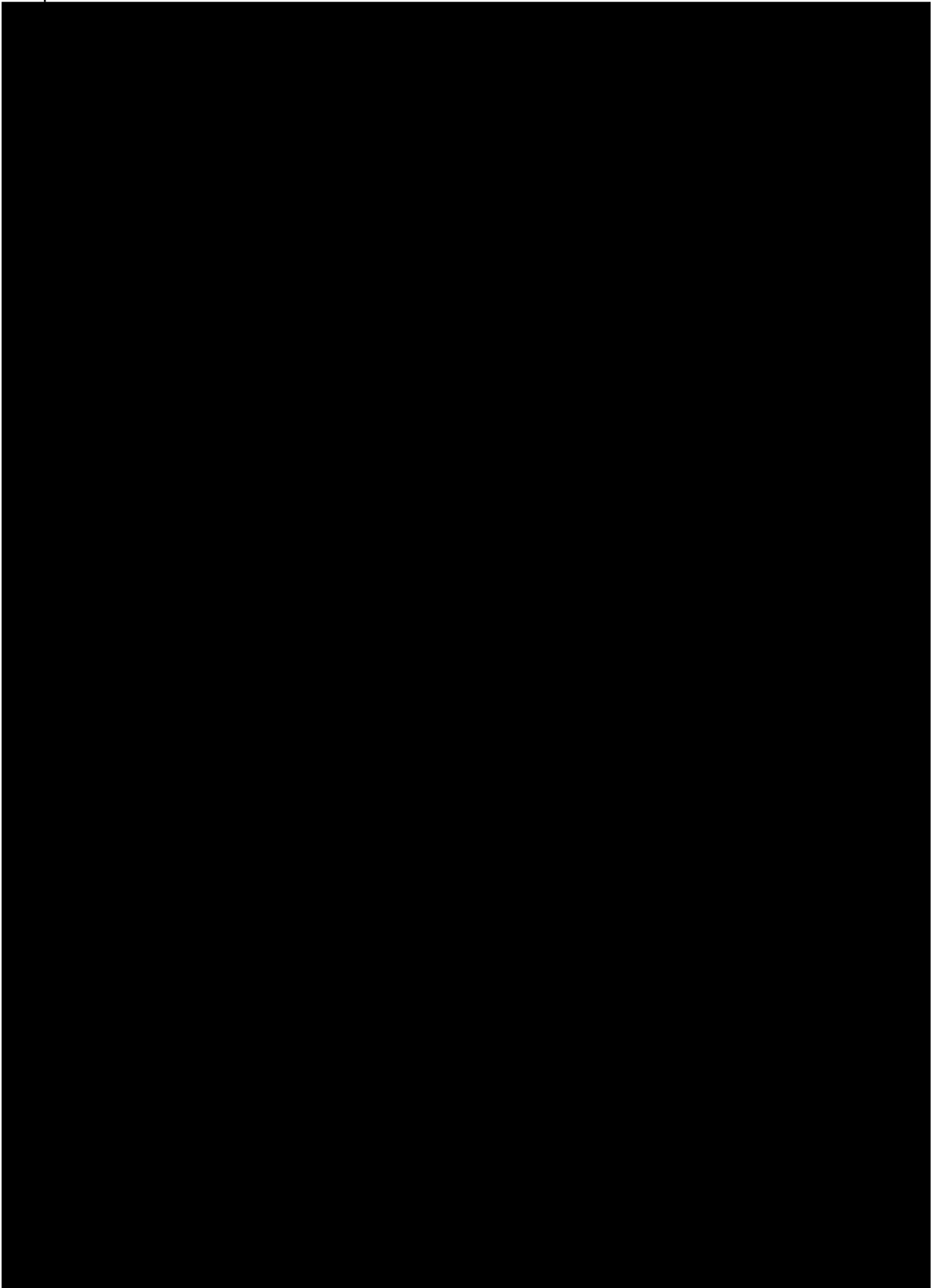
I tre contratti hanno ad oggetto il medesimo appezzamento di terreno sito nel Comune di San Benedetto del Tronto, località San Giovanni, censito al Catasto Terreni al Fg. 32, P.lle 6, 70, 169, 210 e 212, per una superficie catastale complessiva dichiarata di Ha 5.64.19, corrispondente a mq 56.419.

In tutti i contratti il concedente è indicato nel sig. [REDACTED], il quale interviene non in proprio quale esclusivo proprietario del compendio, bensì nella qualità di custode del terreno, in forza del provvedimento di nomina del Giudice Istruttore del Tribunale di Ascoli Piceno – già Sezione distaccata di San Benedetto del Tronto – del 1° febbraio 2010. I contratti risultano stipulati con l'assistenza delle rispettive organizzazioni professionali agricole e con espresso richiamo all'art. 45 della legge 3 maggio 1982, n. 203.

Contratto del 12/05/2021 – Il contratto è stato registrato presso l'A.d.E. di Ascoli Piceno al n. 1401 Serie 3T il 26/05/2021 (**All. 4**). Il Signor [REDACTED] in qualità di custode, ha concesso in affitto alla signora [REDACTED] il terreno censito nel Comune di San Benedetto del Tronto sul Fg. 32 con le P.lle 6, 70, 169, 210, 212 per una superficie catastale complessiva di mq 56.419. Il contratto decorre dal 12/05/2021, ha durata un anno con scadenza il 30/04/2022 da ritenersi perentorio non soggetto a taciti rinnovi né necessità di preventiva disdetta. Il canone è fissato in € 6.000,00.

Di particolare interesse rispetto alla situazione materiale del fondo è la clausola contenuta al punto 9 del contratto, nella quale l'affittuaria dichiara di essere a conoscenza della presenza di una striscia di terreno momentaneamente non coltivabile lungo il lato ovest





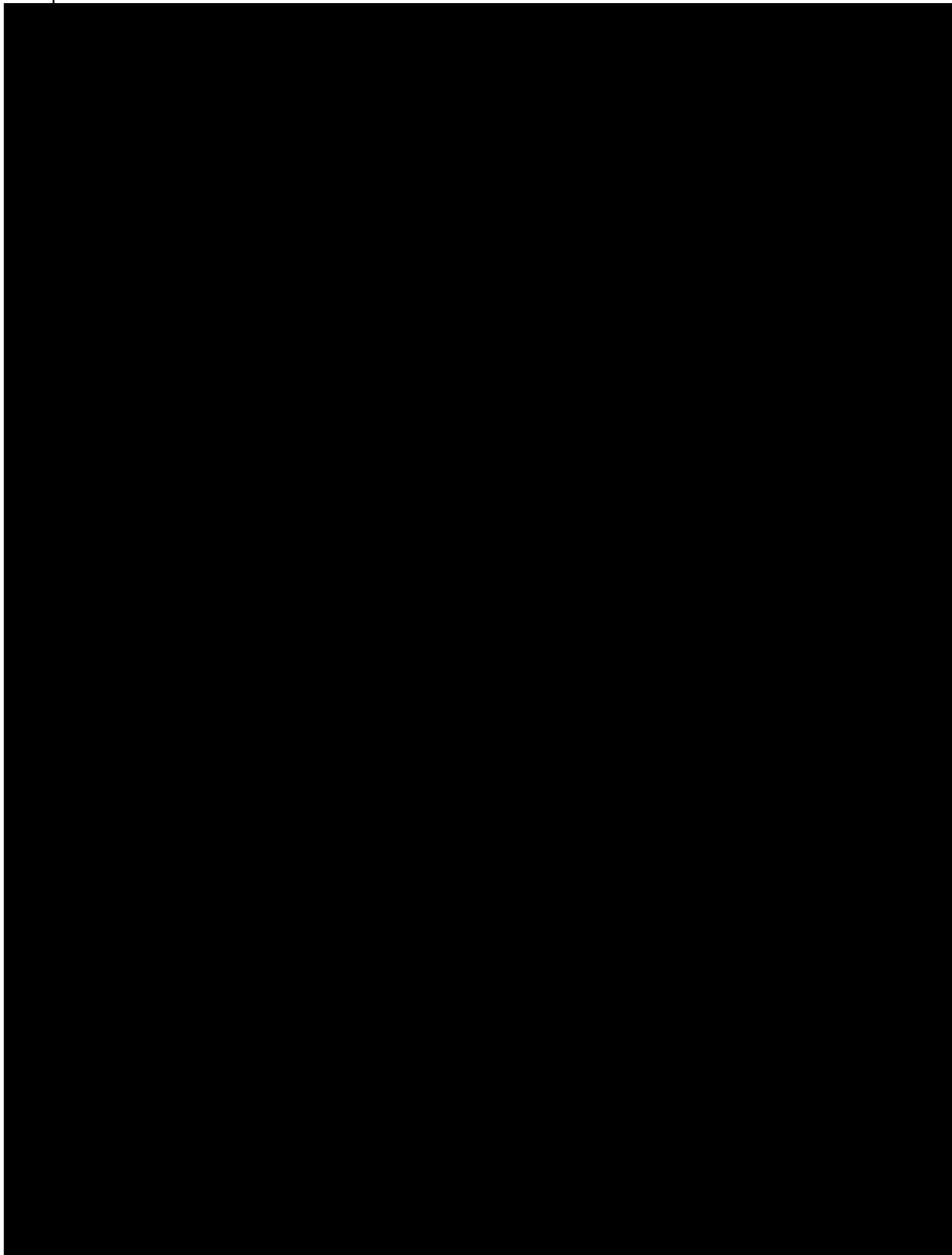
L'ultimo contratto registrato risulta formalmente scaduto il 30 giugno 2024 e contiene l'espressa previsione dell'esclusione del tacito rinnovo.



Alla data dell'accertamento presso l'Agenzia delle Entrate, 10 agosto 2026, non risultano acquisiti né segnalati ulteriori contratti registrati aventi ad oggetto il medesimo compendio. Pertanto, sotto il profilo strettamente documentale e sulla base delle risultanze dell'Anagrafe tributaria acquisite, non risulta attualmente in essere alcun contratto di affitto agrario registrato relativo ai terreni censiti al foglio 32, particelle 6, 70, 169, 210 e 212.

Tale conclusione deve essere riferita all'esistenza di rapporti contrattuali registrati e non costituisce, di per sé, accertamento dell'eventuale occupazione materiale del fondo o dell'esistenza di rapporti non risultanti dalle verifiche fiscali eseguite.





proveniente dagli aventi diritto.



3.6 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Si produce in allegato il nuovo CDU (**All. 7**) rilasciato in data odierna 17/08/2026 dal Comune di San Benedetto del Tronto.

La presente relazione che si compone di n. 17 pagine dattiloscritte è depositata sul fascicolo telematico.

San Benedetto del Tronto li 17/08/2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

- geom. Angelo Crescenzi -

