



STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI  
Via Piemonte, 19 -63074- San Benedetto del Tronto (AP)  
Cell: 320 8323579 e-mail: [ch.citeroni@gmail.com](mailto:ch.citeroni@gmail.com)

---

# **TRIBUNALE di ASCOLI PICENO**

Esecuzione immobiliare N. 82/2021  
Giudice dell'esecuzione: Dr.ssa Simona D'Ottavi

## **RELAZIONE DI STIMA**

Fascicolo "Lotto B"

**Attore:** .....  
**Convenuto:** .....





STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI  
Via Piemonte, 19 - 63074- San Benedetto del Tronto (AP)  
Cell: 320 8323579 e-mail: [ch.citeroni@gmail.com](mailto:ch.citeroni@gmail.com)

---

<b>PREMESSA</b>	<b>13</b>
<b>CAP 1 - DESCRIZIONE INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE</b>	<b>14</b>
1.1 - IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E IDENTIFICAZIONE CATASTALE	14
1.2 - FORMAZIONE DI LOTTI	15
<b>CAP 2 - "LOTTO A" IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE</b>	<b>16</b>
2.3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	16
2.3.1 - DESCRIZIONE GENERALE	16
2.3.2 - DESCRIZIONE DEI TERRENI	16
<b>CAP 3 - "LOTTO A" SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE</b>	<b>27</b>
3.1 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	27
<b>CAP 4 - "LOTTO A" STATO DI POSSESSO</b>	<b>27</b>
<b>CAP 5 - "LOTTO A" VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	<b>27</b>
<b>CAP 6 - "LOTTO A" STIMA DELL'IMMOBILE</b>	<b>28</b>
6.1 - CRITERI DI STIMA	28
6.2 - STIMA DELL'IMMOBILE	29
6.3 - VALORE DI STIMA	29
<b>ALLEGATI</b>	<b>30</b>





STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI  
Via Piemonte, 19 -63074- San Benedetto del Tronto (AP)  
Cell: 320 8323579 e-mail: [ch.citeroni@gmail.com](mailto:ch.citeroni@gmail.com)

---

## Premessa

---

Il sottoscritto Geom. Christian Citeroni residente a San Benedetto del Tronto (AP) in via Piemonte n° 19, iscritto Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno al n° 1222 ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Ascoli Piceno, con PEC del 11/01/2024 è stato nominato CTU alla causa indicata in epigrafe.

Dopo il giuramento di rito sono stati posti al CTU i seguenti quesiti:

1. Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente.
2. Situazione edilizio – urbanistica e sanitaria dell'immobile.
3. Stato di possesso.
4. Vincoli ed oneri giuridici.
5. Stima dell'immobile

Il Giudice ha concesso al CTU il termine, per il deposito della relazione peritale in Cancelleria, fino a trenta giorni prima della udienza per l'autorizzazione della vendita fissata per il 19 Aprile 2024  
In data 15/02/2024 è stato effettuato un primo sopralluogo, in presenza dell'esecutato come da verbale allegato. (All. 1)

Il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.

La presente relazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato dell'intera proprietà immobiliare in oggetto che, come richiesto, sarà valutata nel suo complesso.





STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI  
Via Piemonte, 19 -63074- San Benedetto del Tronto (AP)  
Cell: 320 8323579 e-mail: [ch.citeroni@gmail.com](mailto:ch.citeroni@gmail.com)

---

## Cap.1 – DESCRIZIONE INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE

---

### 1.1 – Immobili oggetto del pignoramento e identificazione catastale

I quesiti posti al sottoscritto riguardano gli immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare presente negli atti.

Di seguito riportiamo i riferimenti catastali indicati:

---

#### LOTTO A

- foglio 10 particella 137 Terreno qualità seminativo, sup. 12610 mq di classe 3;
- foglio 10 particella 71 Terreno qualità seminativo, sup. 290 mq di classe 3;
- foglio 10 particella 72 Terreno qualità seminativo, sup. 4955 mq di classe 3 e vigneto, sup. 3025mq di classe 1;
- foglio 10 particella 85 Terreno qualità seminativo, sup. 4820 mq di classe 2;
- foglio 17 particella 13 Terreno qualità seminativo, sup. 2310 mq di classe 2 e uliveto, sup. 20mq di classe 2;
- foglio 17 particella 14 Terreno qualità seminativo, sup. 4790 mq di classe 2 .

---

#### LOTTO B

- foglio 10 particella 223 Terreno con fabbricato collabente F2;
- foglio 10 particella 222 sub 2 Fabbricato cat. C6, classe 2, cons. 62 mq Rendita €89,66, con intestazione
- foglio 10 particella 222 sub 3 Fabbricato cat. A7, classe 2, cons. 8,0 vani Rendita €433,82;
- foglio 10 particella 222 sub 4 Fabbricato cat. F3;
- foglio 10 particella 222 sub 5 Fabbricato cat. F3;
- foglio 10 particella 221 Terreno qualità seminativo, sup. 4600 mq di classe 3,





STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI  
Via Piemonte, 19 -63074- San Benedetto del Tronto (AP)  
Cell: 320 8323579 e-mail: [ch.citeroni@gmail.com](mailto:ch.citeroni@gmail.com)

## 1.2 – Formazione di lotti

Visto lo stato dei luoghi, la struttura e la conformazione della proprietà oggetto di stima, si decide di formare due lotti distinti.

Il primo lotto comprenderà i terreni censiti al Fg. 10 particelle 137, 71, 72, 85 e foglio 17 particelle 13 e 14, mentre il secondo lotto, comprenderà le unità immobiliari e i terreni circostanti e pertinenti ad essi.





STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI  
Via Piemonte, 19 -63074- San Benedetto del Tronto (AP)  
Cell: 320 8323579 e-mail: [ch.citeroni@gmail.com](mailto:ch.citeroni@gmail.com)

---

## Cap.2 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

---

### 2.3 – Descrizione degli immobili ricadenti nel LOTTO B

#### 2.3.1 – Descrizione generale

Gli immobili da valutare, si trovano nel comune di Appignano del Tronto, (AP) a circa 3 km dal centro del medesimo comune, in una zona prettamente a destinazione agricola, lungo la strada provinciale 15 che collega agevolmente i paesi limitrofi, come Offida, Castignano e Castel di Lama.

#### 2.3.2 – Descrizione dei terreni e fabbricati

Il lotto B comprende n. 1 particella censita al Catasto Terreni, per una superficie totale di 4600 mq, n. 1 fabbricato diviso in n. 4 subalterni distinti ai sub 2, 3 ,4 e 5 e una particella con sovrastante fabbricato collabente.

I terreni ricadenti nel lotto B possono essere trattati come corte dei sub 2, 3 ,4 e 5 in quanto sono posti in adiacenza al fabbricato e su di essi trovano sede i viali di accesso e di manovra per il fabbricato.

Il fabbricato principale, costruito intorno alla seconda metà degli anni ottanta, è costituito da n. 4 piani; il piano interrato, adibito a garage e fondaco, il piano terra adibito a rimessa attrezzi, il piano primo dove si trova l'appartamento, mentre l'ultimo piano sottotetto è adibito a soffitta.

Esternamente il fabbricato risulta in parte intonacato ma comunque privo di pittura ed in alcune zone iniziano ad evidenziarsi delle deteriorazioni del C.A.

Internamente, la scala di collegamento tra i vari piani risulta allo stato grezzo, con una ringhiera provvisoria in legno, pareti prive di intonaco e pedate sprovviste di rivestimento.

Il piano seminterrato, piano terra e sottotetto, risultano anch'essi allo stato grezzo, con pareti prive di intonaco, senza massetti, pavimenti ed impianti.

Al piano primo si trova l'abitazione principale, con tutte le caratteristiche estetiche ed impiantistiche dell'epoca costruttiva, come pavimentazione in marmittoni e infissi in legno doppio vetro.

L'appartamento è caratterizzato da un' esposizione su tutti e quattro i lati.

Dal portone di ingresso si ha accesso ad una zona disimpegno a servizio della parte giorno, con una zona pranzo con retro cucina e un soggiorno. Dal disimpegno si accede anche alla parte notte composta da n. 2 bagni, 3 camere da letto e un ripostiglio.

Tutte le stanze sono dotate di un balcone , mentre dalla zona pranzo si può accedere ad una terrazza coperta e vivibile.

La proprietà risulta occupata dall' esecutato.





STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI  
Via Piemonte, 19 -63074- San Benedetto del Tronto (AP)  
Cell: 320 8323579 e-mail: [ch.citeroni@gmail.com](mailto:ch.citeroni@gmail.com)

---

Il fabbricato presenta diverse difformità:

Esternamente, il piano interrato non risulta tale, poiché la parte sud est è completamente fuori terra, mentre internamente sempre al piano interrato, è stato realizzato un vano, catastalmente individuato come lavatoio, che non è presente agli atti del comune.

Il fabbricato catastalmente individuato come collabente, si tratta di un vecchio fabbricato rurale, con n. 3 piani fuori terra, realizzato in muratura portante con mattoni faccia vista e tetto in legno. Esclusivamente la porzione ovest è di proprietà dell' esecutato.

Anche questo fabbricato presenta delle difformità poiché, come si evince dalla relazione tecnica allegata al PDC relativo alla costruzione del fabbricato principale, veniva concessa la realizzazione della nuova costruzione salvo la contestuale demolizione del piano abitativo (P1) del fabbricato rurale. (Vedi Cap. 3).

Il lotto B è di piena proprietà del :

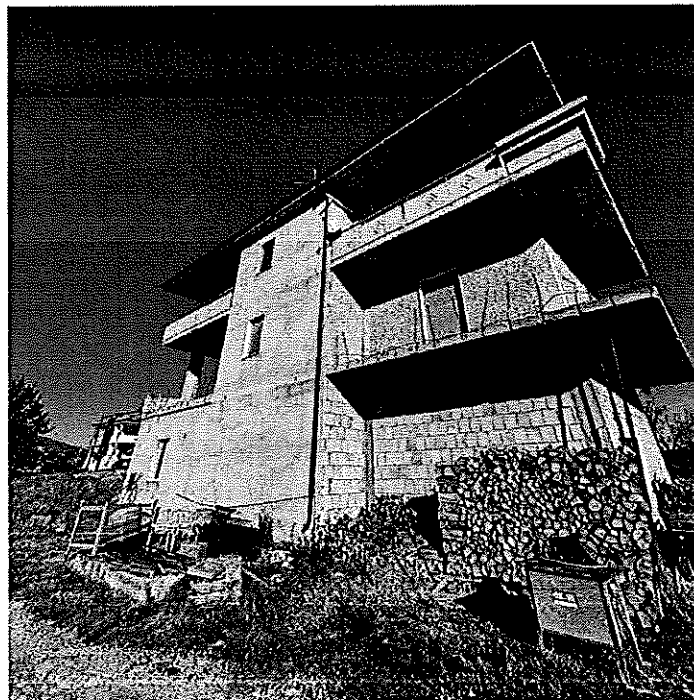
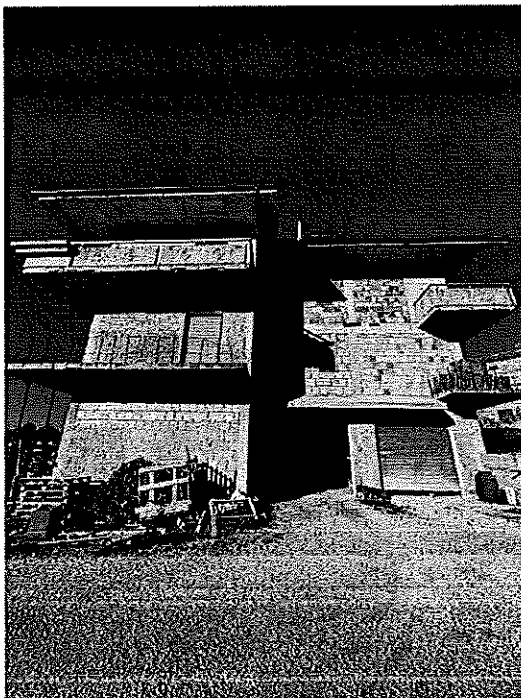
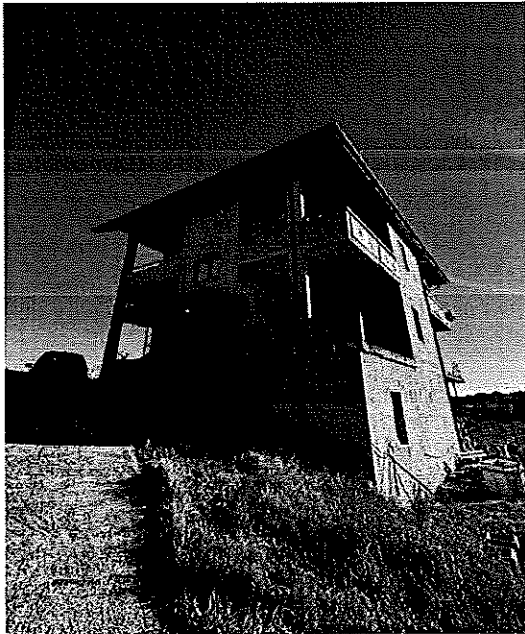




STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI  
Via Piemonte, 19 -63074- San Benedetto del Tronto (AP)  
Cell: 320 8323579 e-mail: [ch.citeroni@gmail.com](mailto:ch.citeroni@gmail.com)

## FOTO LOTTO B

Vista esterna fabbricato principale







STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI  
Via Piemonte, 19 -63074- San Benedetto del Tronto (AP)  
Cell: 320 8323579 e-mail: [ch.citeroni@gmail.com](mailto:ch.citeroni@gmail.com)

### Vista scale interne fabbricato principale

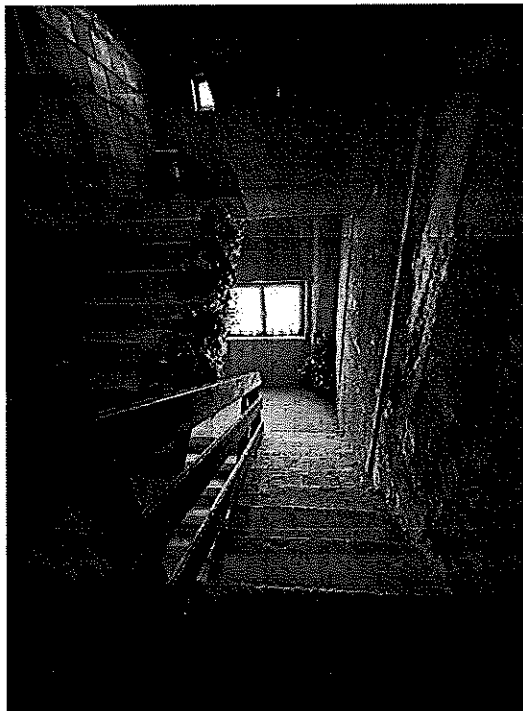
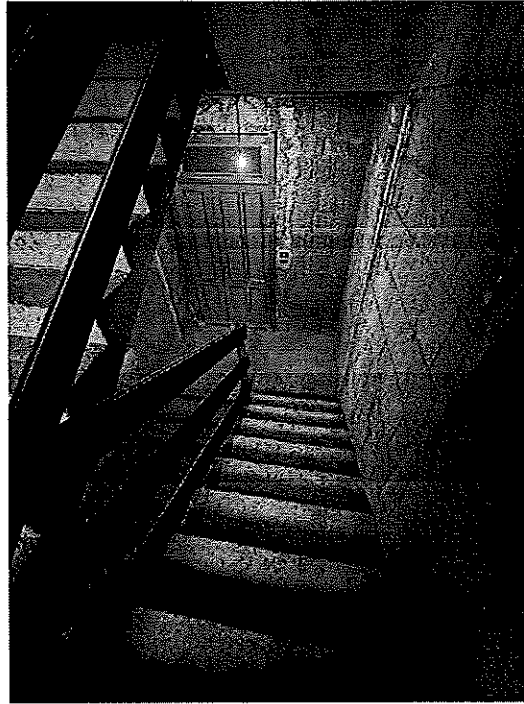
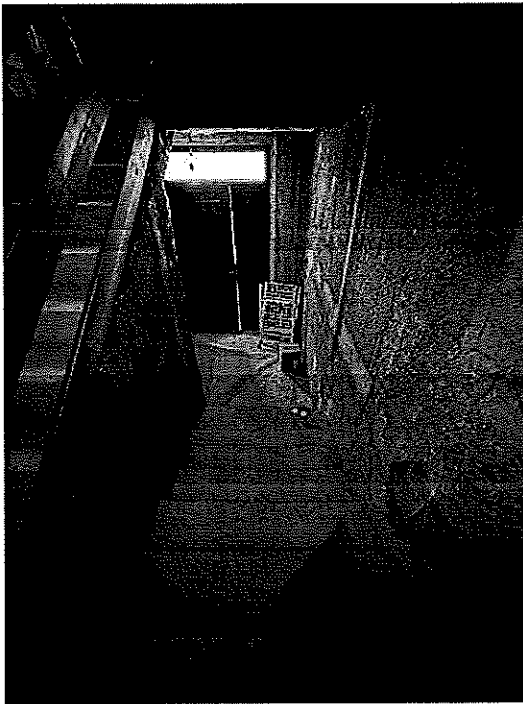


Foto sub 2





STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI  
Via Piemonte, 19 - 63074 - San Benedetto del Tronto (AP)  
Cell: 320 8323579 e-mail: [ch.citeroni@gmail.com](mailto:ch.citeroni@gmail.com)

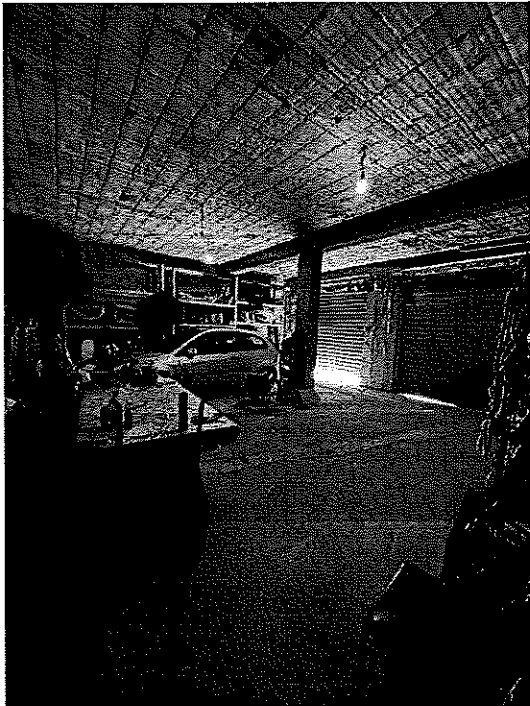
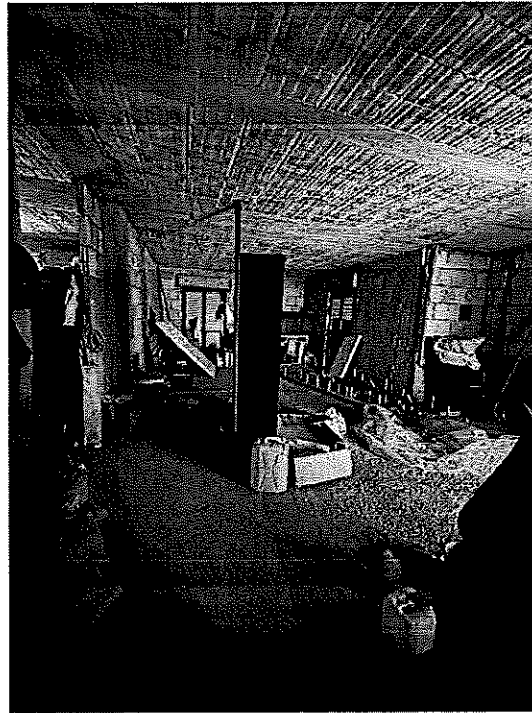
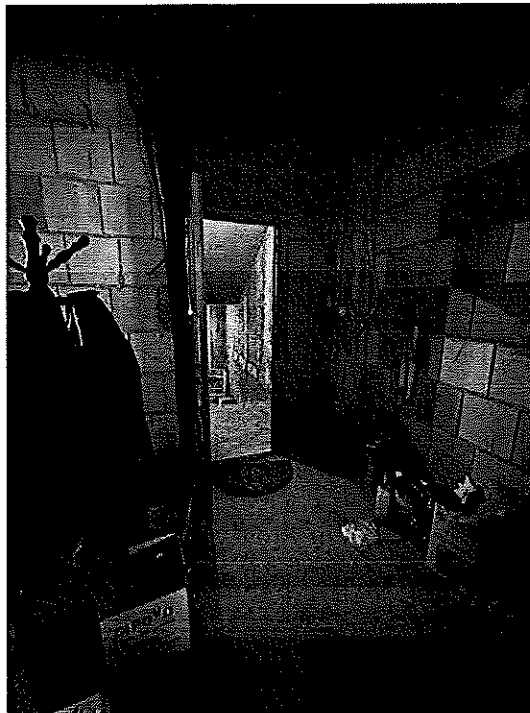


Foto sub 4





STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI  
Via Piemonte, 19 - 63074 - San Benedetto del Tronto (AP)  
Cell: 320 8323579 e-mail: [ch.citeroni@gmail.com](mailto:ch.citeroni@gmail.com)

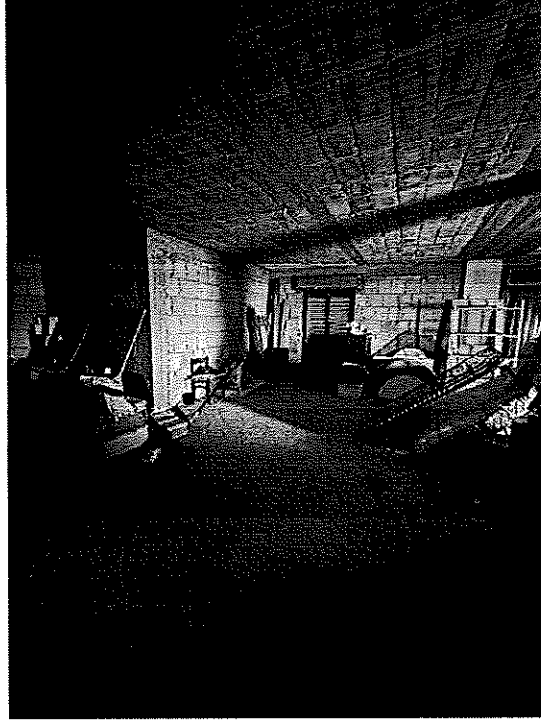
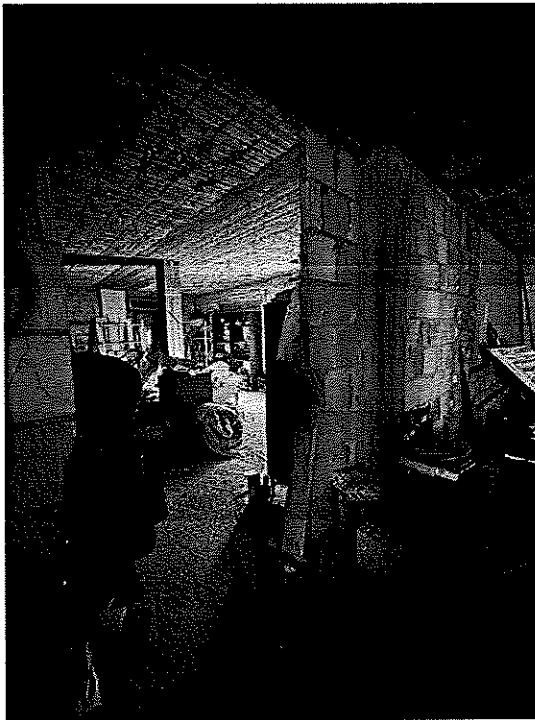
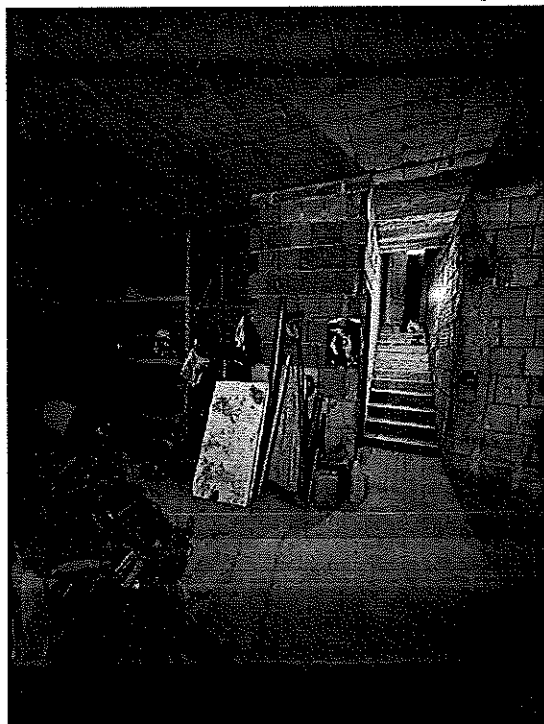


Foto sub 3 cantina e rimessa attrezzi al piano seminterrato





STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI  
Via Piemonte, 19 -63074- San Benedetto del Tronto (AP)  
Cell: 320 8323579 e-mail: [ch.citeroni@gmail.com](mailto:ch.citeroni@gmail.com)

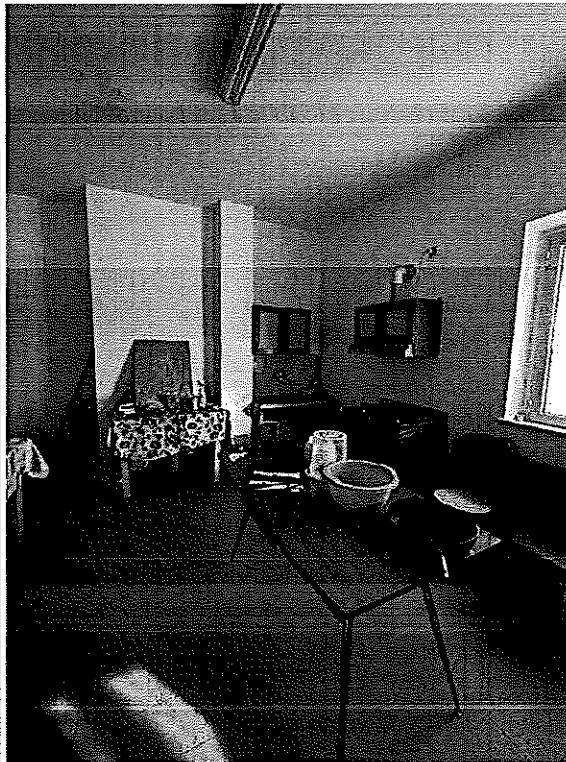
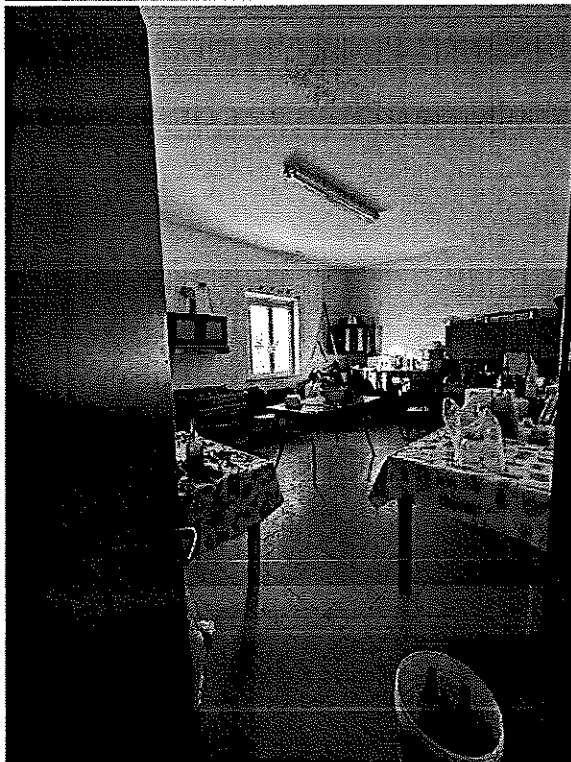
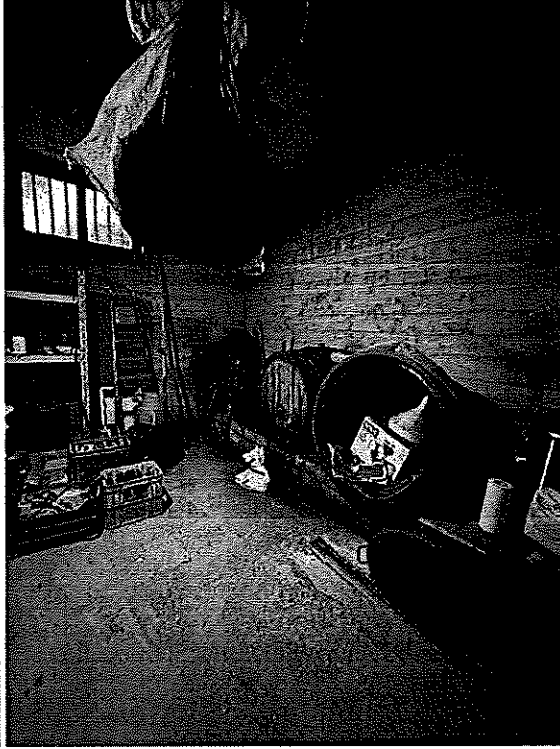
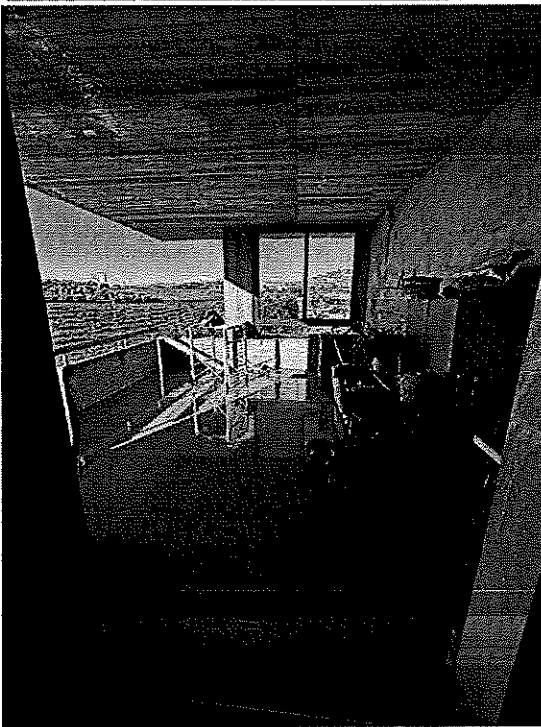
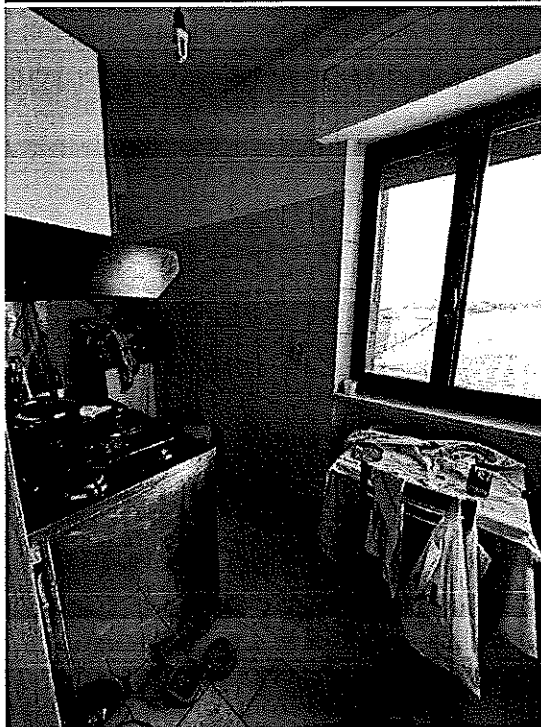
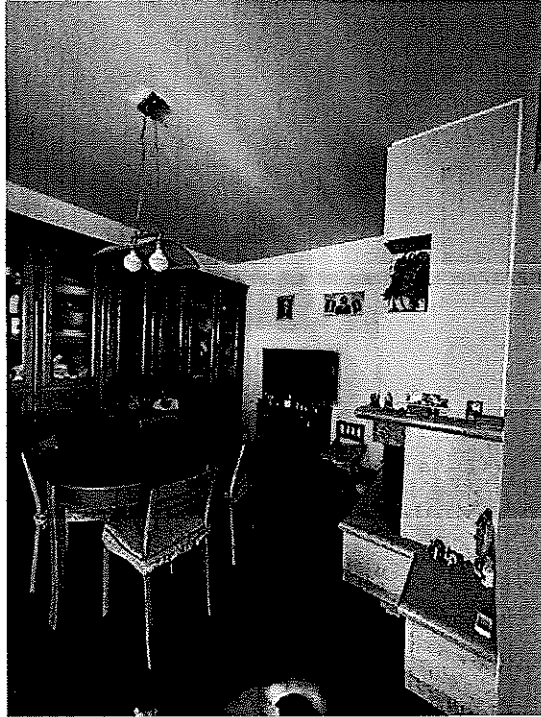
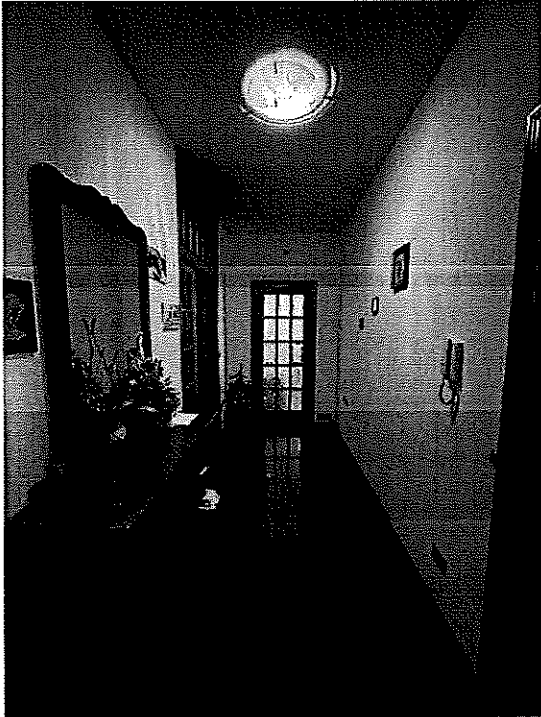


Foto sub 3 abitazione al piano primo



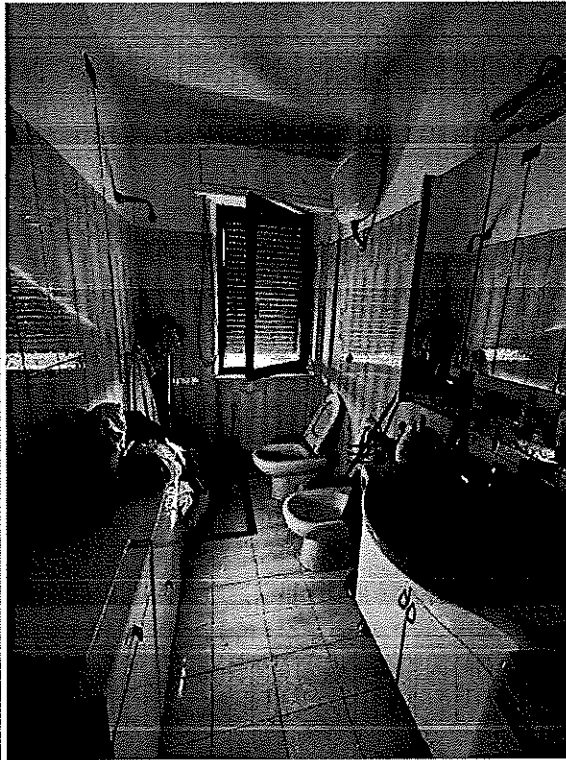
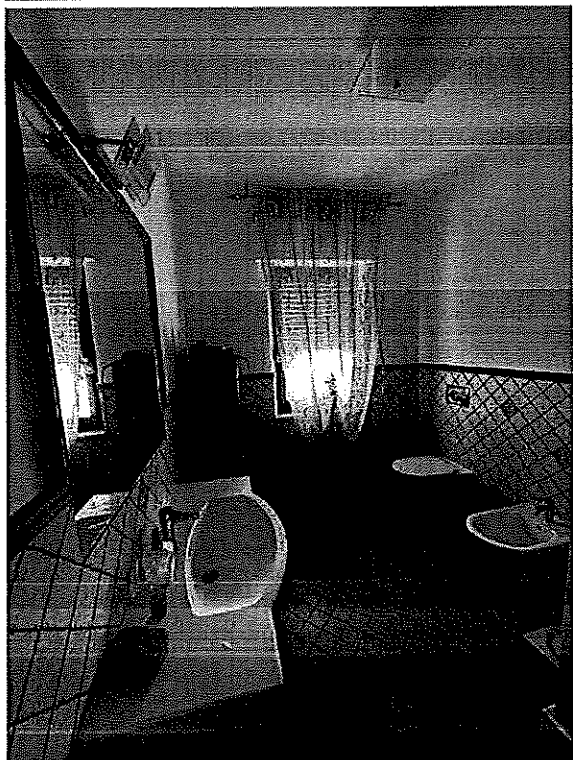
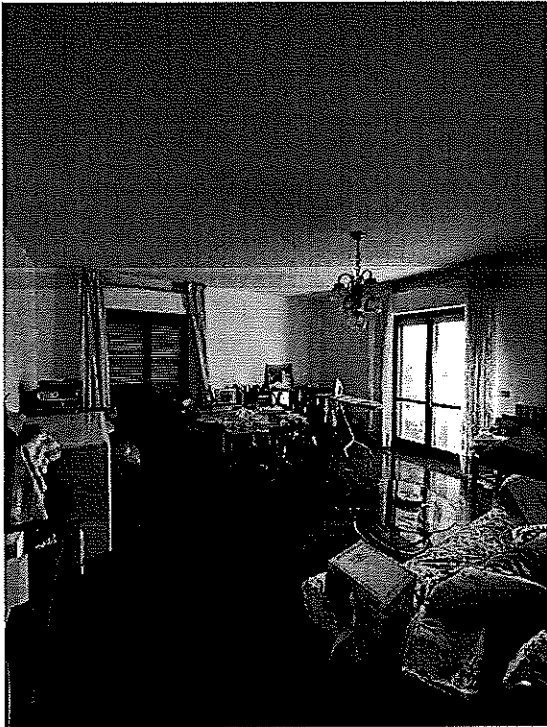


STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI  
Via Piemonte, 19 - 63074 - San Benedetto del Tronto (AP)  
Cell: 320 8323579 e-mail: [ch.citeroni@gmail.com](mailto:ch.citeroni@gmail.com)





STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI  
Via Piemonte, 19 - 63074 - San Benedetto del Tronto (AP)  
Cell: 320 8323579 e-mail: [ch.citeroni@gmail.com](mailto:ch.citeroni@gmail.com)





STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI  
Via Piemonte, 19 -63074- San Benedetto del Tronto (AP)  
Cell: 320 8323579 e-mail: [ch.citeroni@gmail.com](mailto:ch.citeroni@gmail.com)

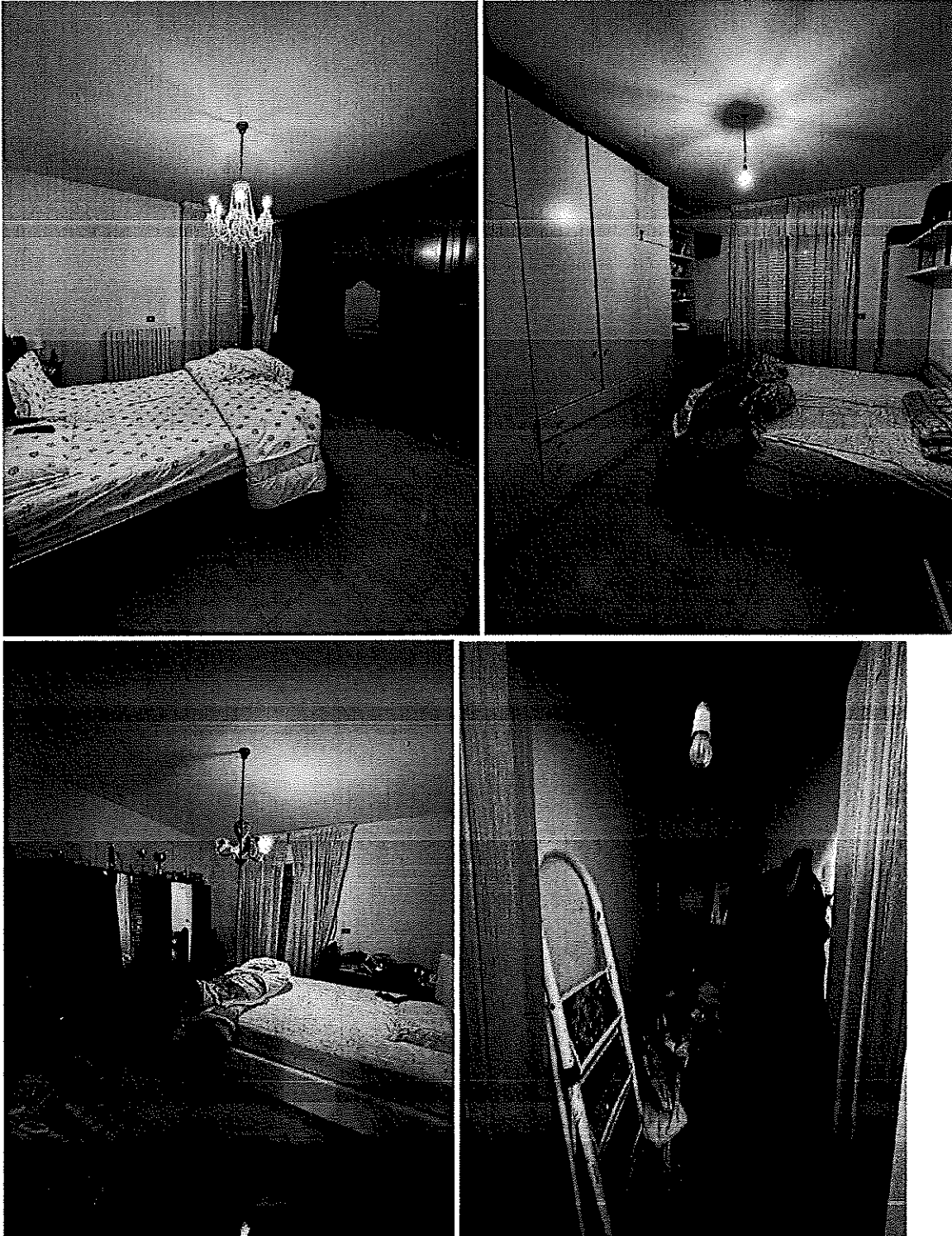
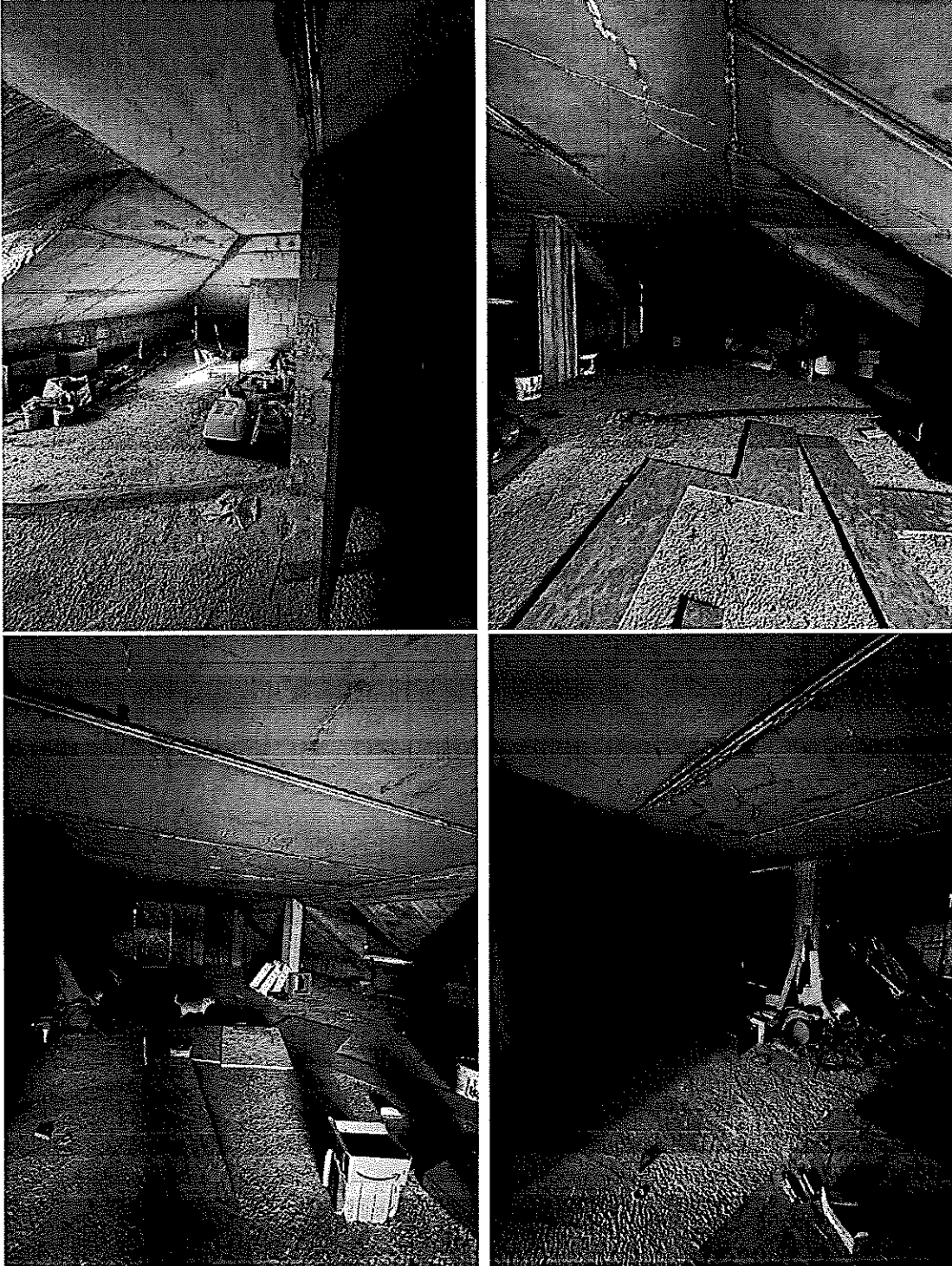


Foto sottotetto sub 5





STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI  
Via Piemonte, 19 - 63074 - San Benedetto del Tronto (AP)  
Cell: 320 8323579 e-mail: [ch.citeroni@gmail.com](mailto:ch.citeroni@gmail.com)







STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI  
Via Piemonte, 19 -63074- San Benedetto del Tronto (AP)  
Cell: 320 8323579 e-mail: [ch.citeroni@gmail.com](mailto:ch.citeroni@gmail.com)

---

## Cap 3 “LOTTO B” SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

---

### 3.1 – Certificato di destinazione urbanistica

Per le particelle censite al Catasto terreni, n. 221,223 (All. 2)

### 3.2 – Licenze e concessioni

Concessione Edilizia n. 7 del 1979 e Concessione Edilizia n. 42 del 1986 (All.4)

**Sia il fabbricato principale (Plla 222) che il fabbricato collabente (Plla 223), presentano difformità rispetto alle Concessioni Edilizie sopra menzionate:**

Il fabbricato principale, in base alle licenze edilizie, sarebbe dovuto essere costituito da n. quattro piani totali, di cui un interrato ed un sottotetto; il piano interrato, non risulta tale ad oggi poiché la parte sud est è completamente fuori terra

Inoltre, sempre al piano interrato, è stato realizzato un vano, catastalmente individuato come lavatoio, che non è presente agli atti del comune.

Il fabbricato catastalmente individuato come collabente presenta delle difformità poiché, come si evince dalla relazione tecnica allegata al PDC relativo alla costruzione del fabbricato principale, la realizzazione della nuova costruzione era vincolata alla simultanea demolizione del piano abitativo (P1) della vecchia casa rurale. Ad oggi il piano primo risulta ancora presente.

## Cap 4 – Stato di possesso

---

I terreni e fabbricati del LOTTO B risultano occupati dall'esecutato

## Cap 5 – Vincoli ed oneri giuridici

---

**Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

**Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale.**

Non risultano

**Domande giudiziali ed altre trascrizioni:**

Non risultano presenti domande giudiziali e sequestri





STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI  
Via Piemonte, 19 -63074- San Benedetto del Tronto (AP)  
Cell: 320 8323579 e-mail: [ch.citeroni@gmail.com](mailto:ch.citeroni@gmail.com)

---

**Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:**

Non risultano

**Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:**

Non risultano

**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:**

Non risultano

**Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:**

Non risultano

**Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura:**

**Iscrizioni e trascrizioni**

Vedi All.3

**Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli :**

Vedi All. 3

**Difformità catastali:**

Non risultano difformità catastali, ma non c'è conformità urbanistica riguardante il piano interrato.

**Cap 6 – Stima dell'immobile**

---

**6.1 – Criteri di stima**

Il valore di un immobile si può esprimere nel più probabile valore di mercato (prezzo) che si può realizzare in una libera contrattazione di compravendita. La valutazione verrà effettuata mediante MCA.

Market Comparison Approach che è il principale procedimento di stima del valore di mercato.

Esso si svolge mediante il confronto dell'immobile oggetto di stima (subject) con immobili simili (comparables) recentemente compravenduti. I dati relativi agli appartamenti comparabili appartenenti al medesimo segmento di mercato, sono stati acquisiti dal software stimatrix .





STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI  
Via Piemonte, 19 -63074- San Benedetto del Tronto (AP)  
Cell: 320 8323579 e-mail: [ch.citeroni@gmail.com](mailto:ch.citeroni@gmail.com)

Il confronto viene effettuato su base multiparametrica prendendo in esame le caratteristiche quantitative con le quali è possibile quantificare i prezzi marginali, ma anche caratteristiche qualitative dell'immobile (metodo del confronto di mercato con il sistema di stima).

Le caratteristiche quantitative oggetto di analisi, prese in considerazione, sono: data, superficie principale, superficie balconi, stato di manutenzione, livello di piano, servizi, fondaci, ripostigli, box.

Le caratteristiche qualitative prese in considerazione nel sistema di stima sono invece la panoramicità e il livello di inquinamento.

Il rapporto di valutazione una volta acquisiti i dati necessari, è stato steso rilevando:

- i parametri del segmento di mercato;
- la tabella dati;
- i prezzi marginali;
- la tabella di valutazione;
- la sintesi valutativa (reconciliation).

Il metodo del confronto di mercato con il sistema di stima si è poi inserito nella procedura per l'analisi delle caratteristiche qualitative con una tabella di tali caratteristiche, la matrice relativa e la tabella di verifica del sistema con la determinazione del valore di stima. Tutti i dati acquisiti e l'intera procedura di stima viene allegata al presente rapporto valutativo. (All. 5)

## 6.2 – Fonti di informazione

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono stati acquisiti dal software stimatrix .

## 6.3 – Stima dell'immobile

Vedi allegato n. 5

## 6.4 – Valore di stima immobile principale (P.Ila 222) e terreni circostanti (P.Ila 221 e 223)

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU esprime il parere che alle unità immobiliari in essere, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dal metodo del confronto di mercato (MCA) con il sistema di stima e precisamente:

**VALORE P.LLA 222 = € 152.000,00 (centocinquantaduemila/00)**

Il Lotto B comprende anche le particelle n. 221 e 223, a cui può essere attribuito lo stesso valore di mercato al mq utilizzato per il Lotto A.





STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI  
Via Piemonte, 19 - 63074 - San Benedetto del Tronto (AP)  
Cell: 320 8323579 e-mail: [ch.citeroni@gmail.com](mailto:ch.citeroni@gmail.com)

(Va precisato che non viene considerato il valore del fabbricato rurale della particelle 223 poiché per le difformità riscontrate e le spese necessarie al ripristino come da concessione edilizia, i costi e il valore del fabbricato si equivalgono, quindi si considera nullo)

Superficie particelle 221 e 223 = 4600 mq + 853 mq = 5.453,00 mq

5.453,00 mq x 1,50 €/mq = **8.179,50 €**

**VALORE P.LLA 221 e 223 = € 8.179,50 € (ottomilacentosettantanove/50)**

### **VALORE DEFINITIVO DEL FABBRICATO E TERRENI OGGETTO DI STIMA**

Il valore del fabbricato e terreni ricadenti nel lotto B di proprietà dell'esecutato è valutato in

**€ 152.000,00 + € 8.179,50 = € 160.179,50**

**In cifra tonda € 160.000,00 (centosessantamila/00)**

#### **Allegati:**

1. Verbale del sopralluogo;
2. Certificato di destinazione urbanistica
3. Iscrizioni e trascrizioni;
4. Licenze e concessioni edilizie;
5. Stima delle unità LOTTO B (MCA).

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 20 pagine dattiloscritte e di n.5 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Castel di Lama, li 15/03/2024

Il C.T.U.

Geom. Christian Citeroni

Relazione di Stima

Pag. 30

