



TRIBUNALE DI ANCONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedura Esecutiva n. 67/2027



R E L A Z I O N E
DI

CONSULENZA TECNICA

**COORDINAMENTO PROCEDURE
ESECUTIVA N.6/25 E 67/2024**



Il C.T.U.

**Ing. Danilo Pasqualini
(firmato digitalmente)**



In data 14/02/2025 il sottoscritto Dott. Ing. Danilo Pasqualini iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Ancona al N. 2133/A riceveva l'incarico dal Tribunale di Ancona come Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile 6/2025 promossa da CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. rappresentata e difesa dall' Avv. Marco Pesenti (C.F. PSN MRC 63E05 F205W) e l'Avv. Margherita Domenegotti (C.F. DMN MGH 78H69 A182Z) , contro i coniugi Il -- e la Sig.ra --- residenti Via Saline n.5 Falconara Marittima (AN). Nel medesimo stabile condominiale periziato si svolgeva analoga procedura esecutiva, la n. 67/2024 con CTU il tecnico Ing. G. Lucarini. La perizia n.67/24, seppur depositata, richiedeva un'integrazione disposta dal Giudice di merito per la presenza di specifiche criticità come evidenziate preliminarmente dal Custode dell'esecuzione n.67/2024. Tuttavia l'integrazione richiesta, risultando non risolutiva dei quesiti posti dal Giudice, in data 18/09/2025 a scioglimento della riserva e non potendo giustificare la riunione della procedura, richiedeva comunque di gestire l'iter delle vendite e le attività prodromiche sinergicamente al fine di evitare sovrapposizione di evidenti rischi di criticità insuperabili. Pertanto il Giudice dell'esecuzione ritenuta l'opportunità di mantenere un solo c.t.u. per entrambe le procedure esecutive, la n.6/25 e la n. 67/24 nominava il sottoscritto C.t.u. per l'esecuzione 67/24 per depositare un integrazione all'elaborato peritale con la richiesta non rivolta alla sola valutazione sulla stima di vendita degli immobili eseguiti, ma di integrare la perizia con le valutazioni tecniche, architettoniche ed urbanistiche al fine di rendere ausilio alla gestione dell'iter delle vendite e risolvere le criticità evidenziate nelle attività prodromiche al fine di evitare gli evidenti rischi di criticità altrimenti insuperabili. Si è quindi redatta la presente perizia resa per la consulenza tecnica in materia di costruzioni edilizie, DM 182/2002 art.11.

Previo giuramento di rito il G.E poneva i quesiti sopra esposti. Dopo aver provveduto allo studio della documentazione agli atti comunicavo con i rispettivi custodi delle procedure. Non si procedeva ad un sopralluogo, in quanto già espletato nell'incarico relativo alla procedura n. 6/2025, né si comunicava l'inizio delle operazioni peritali, essendo già queste iniziate.

Si acquisivano i documenti prodotti dal CTU precedente Ing. G. Lucarini.



PUNTO: 1

Descrizione degli immobili.

Elenco ed individuazione dei beni componenti i lotti:

I beni oggetto di pignoramento come già accertati sono complessivamente i seguenti:

Esecuzione n.6/25

A.1) Per la quota di 1/2 di PIENA proprietà del Sig. --- e per 1/2 della PIENA proprietà della Sig.ra -- Ziberi il fabbricato residenziale sito nel Comune di Falconara Marittima (AN) Via Saline 5 identificato al NCEU al Foglio 23, mappale 225 Subalterno 20 Cat. A/3 cl.3 vani 7 piano terra (vano scale) e piano secondo, Superficie catastale 132 mq escluse aree scoperte 129 mq - rendita catastale 632,66€. I coniugi sono in comunione legale dei beni.

L'accesso avviene dalla corte esterna. L'immobile non è costituito in condominio pertanto non sono stabiliti millesimi condominiali. Sul lato Nord la particella confina con la strada pubblica di Via Saline, sul lato Est con la particella 400 sul lato Sud con la 375, sul lato Ovest con la particella 337,340,381,379 e 372. L'immobile al piano secondo oggetto di esecuzione costituisce complessivamente l'intero piano dell'immobile residenziale isolato di tre piani. Il primo piano non è oggetto della presente esecuzione. Dalla corte esterna si accede all'appartamento ed al magazzino/garage tramite l'ingresso condominiale nel vano scala. Al piano terra, come parte del sub 20, anche un locale di sgombero.

A.2) Per la quota di 1/2 di PIENA proprietà del Sig. -- e per 1/2 della PIENA proprietà della Sig.ra -- il fabbricato residenziale sito nel Comune di Falconara Marittima (AN) Via Saline 5 identificato al NCEU al Foglio 23, mappale 225 Subalterno 12 Cat. C/2 cl.2, Superficie catastale 25 mq - rendita catastale 103,29€. Sulla planimetria catastale l'accesso sarebbe stato consentito direttamente dalla corte esterna mediante un passaggio carrabile con un portone, ma le modifiche apportate impediscono questo accesso per cui rimane solamente un accesso pedonale dal vano scala comune.

**Esecuzione n.67/24**

A.3) Per la quota di 1/2 di PIENA proprietà del Sig. -- e per 1/2 della PIENA proprietà della Sig.ra -- il fabbricato residenziale sito nel Comune di Falconara Marittima (AN) Via Saline 5 identificato al NCEU al Foglio 23, mappale 225 Subalterno 19 Piano 1° e cantina al P.T. Cat. A3 cl.3, Superficie catastale 120 mq rendita catastale 587.47€

La cantina al piano terra risulta non definita nei confini perché parte integrante di un appartamento realizzato abusivamente al piano terra. Confini da nord ed in senso orario: confina con corte comune sui quattro lati, e con l'immobile A.4

Accesso dalle scale condominiali.



A.4) Per la quota di 1/2 di PIENA proprietà del Sig. -- e per 1/2 della PIENA proprietà della Sig.ra -- il fabbricato residenziale sito nel Comune di Falconara Marittima (AN) Via Saline 5 identificato al NCEU al Foglio 23, mappale 225 Subalterno 11 Piano 1° e P.T. Cat. C2 cl.1, Superficie catastale 79 mq rendita catastale 115.89€

Nel locale più grande, al piano terra, dovrebbe essere un unico ambiente, è stato realizzato un tramezzo, per creare due ambienti separati.

Demolendolo si ripristina la situazione legittimata, ma le condizioni statiche e di manutenzione sono pessime, perciò andrà sottoposto a verifiche e controlli da parte di un tecnico. Presenza di amianto da rimuovere.

Con il Salva Casa è possibile sanare la situazione, è una diversa distribuzione interna degli spazi.

Confini da nord ed in senso orario: confina con lotto terreno distinto al Catasto Terreni Comune di Falconara M.ma al F.23 Mapp.375 corte comune su più lati, con A.3

Accesso dalla corte e dalle scale esterne per il P.1° del sub 8.



NOTA BENE: di seguito, per chiarezze e semplicità, quando si cita il sub 19 si intende la porzione del subalterno 19 presente al piano terra quale locale intercluso nella proprietà attinente all'esecuzione n.6/25.



PUNTO: 2

Criticità presenti nelle procedure esecutive.

La principale criticità che ha comportato la necessità di un coordinamento sotto il profilo della consulenza tecnica riguarda il piano terra dell'immobile residenziale. Come ampiamente documentato catastalmente il piano terra, almeno nel 2008, presentava oltre alle scale condominiale ed all'ingresso tre distinti locali, il sub 19, il sub 20 ed il sub 12.

Il sub 20 al piano terra era adibito a garage con portone di accesso carrabile dalla facciata principale lato Sud-Ovest, il sub 12 a piano terra ugualmente adibito a garage con portone di accesso carrabile sempre da Sud-Ovest ed un locale privo di affacci e con una sola porta adibito a magazzino per il sub 19. Il Sub 20 comprendeva anche un corridoio che collegava il garage al vano scala condominiale. L'accesso al sub 19 era attraverso una porta che collegava al sub 12. L'altezza dei locali era di 2.50 m

Successivamente al 2008 sono stati effettuati interventi edilizi completamente abusivi aumentando anche l'altezza netta dei locali al piano terra, mediante scavi dell'area di sedime. La conformazione è stata completamente stravolta e realizzate camere, un bagno ed uno spazio soggiorno/cucina. Le porte carraie sono state parzialmente richiuse con delle sottofinestra. La delimitazione del locale sub 19 tramite i tramezzi e la porta sono stati completamente demoliti e non risulta più materializzato il confine del subalterno, il quale si ricorda appartiene a proprietari distinti dalla proprietà del restante piano terra. L'altezza dei locali è stata portata a 2.70 m con aumento abusivo della cubatura. Il ripristino dello stato precedente, come documentato dalle planimetrie del 2008 richiedono sotto il profilo progettuale ed esecutivo un necessario coordinamento.

Dagli elaborati grafici già disponibili sia nell'esecuzione n.6/25 che n.67/24 risulta che il sub 19 costituisce un'area interclusa, ovvero inaccessibile dall'esterno e raggiungibile solamente se si attraversa il sub 20 o il sub 12. Questo pone delle serie criticità, perché se è vero che i futuri acquirenti del sub 19 (esecuzione 67/24) abbiamo diritto ad utilizzare il locale ed accedervi, è indubbio che per gli acquirenti futuri del sub 12 e sub 20 (procedura 6/25) dover consentire a terzi l'accesso indiscriminato e completamente libero delle proprietà esclusive, renderebbe l'immobile di fatto difficilmente apprezzabile o acquistabile. Questa evidente criticità si ripercuote necessariamente anche nell'ambito progettuale di ripristino dello stato antecedente in quanto il progettista incaricato dai proprietari dei Subb 12 e 20 non avrebbe l'accesso

all'area del sub 19 e viceversa. Anche per la gestione del cantiere per l'area sub 19 l'impresa eventualmente incaricata dovrebbe estendere l'area del cantiere sulla proprietà terza senza autorizzazione. Di fatto l'assenza di un coordinamento del progettista, del Direttore dei Lavori, degli impiantisti e delle imprese sull'intero piano terra comporterebbe di fatto l'improcedibilità dei lavori. A questo si devono aggiungere tutte le responsabilità civili e penali connesse all'attivazione di un cantiere in relazione alla normativa del Testo unico sulla sicurezza D.lgs. 81/2008 e successive modifiche. Un lavoratore che realizzasse il tramezzo di delimitazione del sub 19 sarebbe sempre costretto ad operare a cavallo tra la proprietà connessa al sub 19 e la restante proprietà. In assenza di specifiche disposizioni e coordinamento tra le proprietà sarebbe impossibile operare nel rispetto della normativa.

Sono criticità rilevanti anche la gestione ordinaria dell'immobile. Supponendo per ipotesi che siano stati ripristinati i tramezzi come lo stato antecedente gli abusi, sarebbe comunque problematico l'utilizzo del locale sub 19. Infatti per accedere al vano comporterebbe un accesso attraverso il sub 12.

Non sarebbe accettabile per i proprietari del sub 12 dover acconsentire il libero e continuato accesso al sub 12 da parte di terzi. Di fatto questo aspetto comporterebbe la invendibilità dell'immobile o una forte riduzione del valore commerciale e di vendita (anche successivamente all'esecuzione in corso).

PUNTO: 2

Disposizioni e coordinamento per il superamento delle criticità presenti nelle procedure esecutive.

Le criticità esposte ed ampiamente motivate richiedono che per il ripristino dello stato antecedente degli abusi sotto i seguenti profili:

- 1) Autorizzazione ai lavori da parte del committente
- 2) Progettazione Architettonica
- 3) Titolo edilizio
- 4) Progettazione e realizzazione degli impianti o loro ripristini
- 5) Esecuzione dei lavori e responsabilità nell' esecuzione.
- 6) Rispetto della normativa sulla sicurezza dei cantieri
- 7) Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione e progettazione in presenza di almeno due imprese operanti contemporaneamente.
- 8) Direzione dei lavori ed eventuali collaudi

sia presente un unico progetto ed operante un unico cantiere che comprenda contemporaneamente i sub 12, 19 e 20.

CASO A

Ipotizzando che entrambe le esecuzioni immobiliari arrivino alla vendita contemporaneamente (entro un margine temporale di 6 mesi o quanto il Giudice vorrà disporre), gli acquirenti, saranno tenuti a formalizzare nell'atto di acquisto la disponibilità ad affidare i lavori di ripristino ad un'unica impresa appaltatrice che gestisca l'intervento edilizio unitariamente, ovvero ad accettare che l'intervento di ripristino abbia due committenti, i futuri acquirenti. La ripartizione delle spese specifiche sarà effettuata sulla base dei costi competenti allo specifico subalterno. Ad esempio le spese per la fornitura e posa della pavimentazione sarà liquidata dal proprietario del sub 19 per la superficie pavimentata del sub 19, la restante pavimentazione liquidata dal secondo committente.

Per le spese non specifiche come le spese per l'onorario del progettista e del D.L. saranno ripartite in funzione delle superfici dei locali.

[Nota: andrebbero ripartite in funzione dei Volumi o cubature dei locali ripristinati, ma essendo le altezze uguali tra loro, il rapporto delle superfici coincide con quello dei volumi]. Per l'esecuzione n. 6/25 la stima ha detratto il valore corrispondente

alle spese di ripristino. Per l'esecuzione 67/24 si riporta di seguito il valore di stima da detrarre dal valore di vendita per il ripristino del sub 19 arrotondato a 3000€. Valore ottenuto come da integrazione dell'esecuzione n. 6/25 il quale arrotondato coincide con quanto valutato nell'integrazione della perizia n.67/24

CASO B

Ipotizzando che le esecuzioni immobiliari non arrivino alla vendita contemporaneamente (entro un margine temporale di 6 mesi o quanto il Giudice vorrà disporre), ed ipotizzando che l'esecuzione n. 6/25 sia quella che raggiunga la vendita, il Creditore procedente della esecuzione 67/24 autorizzerà sul sub 19 i lavori che l'acquirente (esecuzione n.6/25) si accollerà per il ripristino dello stato antecedente gli abusi. L'importo dei lavori sarà addebitato interamente all'acquirente della procedura 6/25. Quando anche l'esecuzione n. 67/24 arriverà alla vendita l'acquirente futuro dovrà riconoscere l'importo delle spese già sostenute dal primo acquirente comprensivi degli interessi legali. Il medesimo importo corrisposto sarà detratto dal valore della vendita dell'immobile.

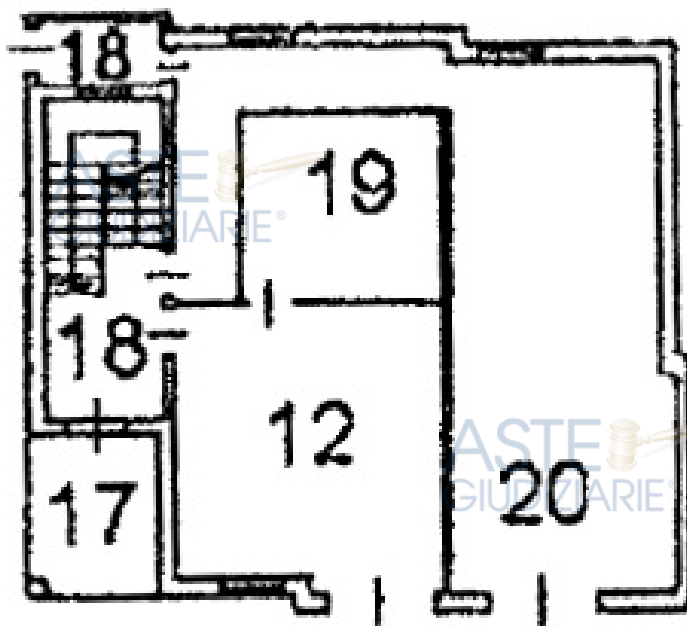
CASO C

Ipotizzando che le esecuzioni immobiliari non arrivino alla vendita contemporaneamente (entro un margine temporale di 6 mesi o quanto il Giudice vorrà disporre), ed ipotizzando che l'esecuzione n. 67/24 sia quella che raggiunga la vendita in questo caso l'acquirente provvederà a proprie spese al ripristino del locale sub 19 ed il creditore procedente dell'esecuzione n.6/25 autorizzerà il committente/acquirente all'accesso ai subalterni 12 e 20 per consentire ed autorizzare i lavori. Si ribadisce che i lavori di ripristino del solo sub 19 saranno a completo carico dell'acquirente dell'esecuzione n.67/24 con detrazioni sul valore di vendita di 3000€.

In tutti i casi, A, B e C, l'acquirente dell'esecuzione 6/25, o il relativo creditore procedente dovrà formalizzare nell'atto di vendita una servitù di passaggio per consentire l'accesso al sub 19. Tuttavia l'accesso non avverrà tramite il passaggio dal subalterno 12, ma su una porzione del sub 20, come di seguito rappresentato:



STATO ATTUALE: Elaborato planimetrico da Planimetria catastale



STATO FUTURO: Servitù di passaggio sull'area campita in giallo



Dovrà essere stipulata e ratificata e trascritta una servitù di passaggio per consentire al proprietario del sub 19 di accedere al proprio locale attraversando la proprietà del sub 20. La servitù potrà essere realizzata, senza limitare eccessivamente il proprietario del sub 20/12 inserendo nel corridoio del sub 20 al piano terra una seconda porta ortogonale a quella di accesso al vano scala ed aprendo la porta di accesso al sub 19 da questo corridoio che pur rimanendo di proprietà del sub 20 sarà gravato della servitù di passaggio.

Nella stima 6/25 sono state già calcolate le detrazioni sul valore di vendita per la servitù di passaggio. Nel caso che sia il creditore procedente ad autorizzare la servitù di passaggio, in quanto ancora l'esecuzione n. 6/25 non si è arrivata alla vendita, le spese per la servitù e la realizzazione del corridoio saranno a carico dell'acquirente dell'esecuzione della 67/24 con detrazioni da integrare alla stima pari a 1500€ comprese le spese per la porta e tramezzo sul corridoio sub 20. Per l'aggiornamento catastale necessario per l'inserimento della particella soggetta alla servitù campita in giallo nell'elaborato 400€

Si rimane a disposizione per ogni chiarimento attesa la peculiare e complessa procedura di vendita e le criticità evidenziate.

Il C.T.U.

Ing. Danilo Pasqualini

