



**TRIBUNALE DI ANCONA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**Procedura Esecutiva n. 6/2025**



**INTEGRAZIONE disposta con Udienza del 11/12/2025**



**PRIVACY  
R E L A Z I O N E**



**D I**



**CONSULENZA TECNICA**

**LOTTO UNICO**

**PROCEDURE ESECUTIVE 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 Sig. -- e la Sig.ra -- residenti Via Saline n.5 Falconara Marittima (AN). Nel medesimo stabile condominiale periziato si svolgeva analogo 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 perizia resa per la consulenza tecnica in materia di costruzioni edilizie, DM 182/2002 art.11.

Depositata la relazione peritale per il nuovo incarico relativo alla procedura 67/24, il Giudice nell'udienza del 11/12/2025 sentiti gli avvocati delle esecuzioni n. 6/25 ed il custode avv. Balestra Anna Maria disponeva per il CTU sottoscritto una **integrazione** alla esecuzione 6/25 per rispondere alle seguenti richieste:



**QUESITO**

***Premesso che è stata individuata come soluzione più utile per vendere le particelle afferenti alla due procedure, la n. 67/2024 e la numero 5/2025 unitamente in un unico lotto, con diversa imputazione dei prezzi di vendita che saranno versate dall' offerente, è stata disposta una integrazione peritale per definire all'interno del lotto unico gli importi già stimati e gli importi per il ripristino dello status quo ante gli abusi edilizi posti in essere dagli esecutati.***

Si anticipa che la disposizione posta della vendita congiunta di tutti gli immobili afferenti alle procedure n.67/24 e 6/25 semplifica ed annulla la necessità di realizzare una servitù di passaggio per l'accesso al subalterno 19 Foglio 23, mappale 225 (di seguito semplicemente Sub 19), infatti questa porzione di immobile con il ripristino dello stato ante, a vendita conclusa non sarebbe più intercluso, ma un semplice locale del medesimo acquirente. Pertanto nella stima saranno eliminate le spese relative alla ratifica notarile di una servitù di passaggio e delle relative opere edili. Ugualmente non saranno necessarie le spese per l'aggiornamento catastale per l'inserimento del subalterno soggetto a servitù di passaggio, quindi sarà annullata questa spesa nella stima e anche la relativa detrazione dal prezzo di vendita.

Effettuato il giuramento di rito e posti i quesiti sopra esposti dopo aver provveduto allo studio della documentazione agli atti comunicavo con il custode della procedura n. 6/2025. Non si procedeva ad un sopralluogo, in quanto già espletato nell'incarico iniziale relativo alla procedura n. 6/2025, né si comunicava l'inizio delle operazioni peritali, essendo già queste iniziate.

I documenti prodotti dal CTU precedente l'Ing. G. Lucarini sono già stati acquisiti in precedenza quale nuovo CTU della procedura 67/2024.

Si deve premettere che sebbene sia stato nominato CTU per l'integrazione della sola procedura n. 6/2025 necessariamente dovranno essere integrati e trattati anche i dati della procedura n. 67/24 di cui si è stati comunque nominati CTU in precedenza, diversamente sarebbe impossibile rispondere ai quesiti.

**PUNTO: 1**

*Descrizione degli immobili.*

**Elenco ed individuazione dei beni componenti un unico lotto:**

I beni oggetto di pignoramento come già accertati, e come conseguenza della premessa esposta, sono comprensivi di entrambe le procedure, la n.6/25 e la n.67/24 e complessivamente sono 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 -- 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, ma 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 il subalterno 19 presente al piano terra quale locale intercluso nella proprietà attinente all'esecuzione n.6/25.**



**PUNTO: 2**

*Criticità presenti nelle procedure esecutive. Si riporta quanto già dichiarato nella integrazione alla procedura 67/2024 per completezza espositiva.*

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).

Sarebbe quindi necessario predisporre una servitù di passaggio e modifiche edilizie per garantire l'accesso al sub 19 attraversando unicamente un piccolo corridoio, come esposto nella prima perizia estimativa della n.6/25.

**Queste innumerevoli criticità evidenziate hanno portato a disporre al Giudice delle esecuzioni la scelta di creare un unico lotto in modo che il futuro acquirente possa disporre del bene senza nessuna delle limitazioni sopra evidenziate.**



**PUNTO: 2**

*Superamento delle criticità presenti nelle due procedure esecutive tramite la vendita in un unico lotto.*

Nell'udienza del 11/12/2025 il Giudice ha disposto la vendita degli immobili delle due esecuzioni all'interno di un unico lotto.

La scelta di questo criterio è motivata dal superamento delle criticità esposte collegate tra loro nel ripristino dello stato antecedente degli abusi sotto i seguenti profili:

**1) Autorizzazione ai lavori da parte del committente**

A differenza della vendita disgiunta l'acquirente unico sarà il proprietario di entrambi gli immobili individuati dalle due esecuzioni e non ci saranno porzioni afferenti a proprietari distinti.

**2) Progettazione Architettonica**

A differenza della vendita disgiunta l'acquirente del lotto sarà l'unico committente della progettazione architettonica e potrà presentare progetto architettonico per il ripristino dello stato antecedente unico.

**3) Titolo edilizio**

L'acquirente unico sarà l'unico committente e il titolo edilizio risulterà semplificato in relazione ai diritti sull'immobile.

**4) Progettazione e realizzazione degli impianti o loro ripristini**

Per realizzare gli impianti nel sub 19, necessariamente questi dovranno attraversare gli altri subalterni, ma con un unico acquirente ciò non pone problema alcuno neppure sul rilascio delle certificazioni delle opere.

**5) Esecuzione dei lavori e responsabilità nell'esecuzione.**

La committenza unica risolve completamente la designazione del responsabile dei lavori sotto ogni profilo normativo

**6) Rispetto della normativa sulla sicurezza dei cantieri**

Uguualmente, la committenza unica risolve totalmente la questione in merito alla sicurezza nei cantieri.

**7) Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione e progettazione in presenza di almeno due imprese operanti contemporaneamente.**

Sarà possibile designare un unico coordinatore per la sicurezza sia in fase di progettazione che di esecuzione.

**8) Direzione dei lavori ed eventuali collaudi**

Sarà possibile designare un unico Direttore dei Lavori per l'esecuzione e la nomina di un unico collaudatore.

**9) Assenza di locali interclusi**

Il subalterno 19 intercluso perché circondato da locali di altra proprietà, al momento dell'acquisto in un lotto unico diviene parte della stessa proprietà dei locali adiacenti e decade interclusione e la necessità di interventi edilizi per definire il corridoio di accesso, decade anche l'esigenza di definire la particella soggetta a servitù di passaggio e la necessità di provvedere all'aggiornamento catastale per l'inserimento del subalterno soggetto alla servitù.

Con le motivazioni di natura prettamente tecnica elencate e con i vantaggi esposti, come disposto, entrambe le esecuzioni immobiliari saranno oggetto della vendita all'interno di un unico Lotto. In questo caso in presenza di un unico acquirente non sarà più necessario procedere alla definizione di una servitù di passaggio e delle opere conseguenti per regolarizzare il sub 19 e possono essere annullate le spese relative e quindi le detrazioni effettuate sul valore della stima dell'esecuzione 6/2025.

**PUNTO: 3**

*Definizione del Lotto Unico. Importi stimati procedura 67/24 e 6/25 con le relative modifiche in merito alla servitù di passaggio, non più necessaria.*

**LOTTO UNICO: 290 000€****A) Immobile dell'esecuzione 6/25 come da perizia iniziale****Valore dell'immobile: 195 mq x 1170 €/mq x 0.9446 = 215 531 €****Detrazione per i lavori di ripristino 40 527€ (al netto dei lavori per la 67/24)****A) STIMA IMMOBILE A (6/25) = 170 000€ ARROTONDATO**

Nell'arrotondamento in riduzione rientrano le spese per il valore degli eventuali imprevisti sulle opere di ripristino dello stato dei luoghi pari al 10% circa dell'importo stimato. Gli imprevisti per loro natura non sono direttamente valutabili, ma nella corretta progettazione delle opere, è opportuno inserire nel quadro economico tale importo. Come fonte normativa la legislazione per le opere dei LLPP in cui in fase di ristrutturazione dell'esistente l'importo degli imprevisti è stimabile ed ammesso fino al valore del 10% (nel caso specifico il 9.8%). Come riferimento legislativo da considerare il D.lgs. 36/2023 – Codice dei Contratti Pubblici Allegato I.7 – Art. 17, comma 2. comprensivo dei costi della sicurezza.

**B) Immobili dell'esecuzione 67/24 come da perizia iniziale****Valore dell'immobile (appartamento): 113 mq x 900 €/mq = 101 700 €****Valore dell'immobile (magazzino) : 73 mq x 350€/mq = 25 550 €****Detrazione per i lavori di ripristino 3000 € (lavori per la 67/24 sub 19)****B) STIMA IMMOBILI B (67/24) = 120 000€ ARROTONDATO**

Nell'arrotondamento rientrano le spese per gli oneri del locale più grande, al piano terra, (sub 11 p.t.) per la demolizione di un tramezzo, e verifica delle condizioni statiche e manutenzione conseguente e per la rimozione della presenza di amianto.



**STIMA LOTTO UNICO (A+B) = 170 000+120 000 = 290 000€**

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  
(firmato digitalmente )

