architetto paolo sardella
via GB Pergolesi 10 – 60035 Jesi
SRDPLA63M28E388U
339 3507989 paolo.resarchitetti@gmail.com

RS architettura

TRIBUNALE DI ANCONA

SECONDA SEZIONE CIVILE

N.229/2025 R.G.Es.

INTRUM ITALY SPA contro * OMISSIS *

Giudice Dr. Giuliana Filippello
CTU Architetto Paolo Sardella

PERIZIA IMMOBILIARE
introduzione generale

INCARICO

Il sottoscritto Paolo Sardella, nato a Jesi (AN) il 28/08/1963, CF: SRDPLA63M28E388U, con studio in via Giovan Battista Pergolesi 10 – 60035 Jesi (AN) e-mail: paolo.resarchitetti@gmail.com, pec: paolo.sardella@archiworldpec.it, iscritto all'Ordine degli Architetti di Ancona al n.787 sez.A e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ancona al n.1917, in data 12/12/2025 veniva nominato *esperto* ex art.568 c.p.c. e in data 17/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

La procedura di pignoramento a carico di * omissis *, nata a * omissis * C.F. * omissis * riguarda i seguenti immobili, gravati da usufrutto a favore di * omissis * e dei quali il soggetto debitore detiene il diritto di nuda proprietà per 1/1:

GARAGE	*F.13 P.19*	*S.4*	*via Loretana 205*	*piano T*
BCNC – CORTE	*F.13 P.19*	*S.5*	*via Loretana 205*	*piano T*
BCNC - SCALA	*F.13 P.19*	*S.7*	*via Loretana 205*	*piano T-1-2*
LOC. RESIDENZIALE	*F.13 P.19*	*S.8*	*via Loretana 205*	*piano T (in parte seminterrato)*
CANTINA	*F.13 P.19*	*S.9*	*via Loretana 205*	*piano interrato*
CANTINA	*F.13 P.19*	*S.10*	*via Loretana 205*	*piano T*
APPARTAMENTO	*F.13 P.19*	*S.11*	*via Loretana 205*	*piano 1*
APPARTAMENTO	*F.13 P.19*	*S.12*	*via Loretana 205*	*piano 2*

**S1: piano 1 sottostrada via Loretana 205*


Vista da via Loretana


Ingresso esterno alla scala comune

Firmato Da: PAOLO SARDELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26e77c1ad42fd0ee419140e12e3bccb5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

architetto paolo sardella
via GB Pergolesi 10 – 60035 Jesi
SRDPLA63M28E388U
339 3507989 paolo.resarchitetti@gmail.com


Vista dalla corte interna verso NORD


Lato EST

Il fabbricato oggetto di stima, edificato nel 1981, si presenta cielo-terra e si sviluppa su tre livelli: un piano terra in parte seminterrato, un piano primo rialzato e un secondo e ultimo piano, collegati da una scala comune interna. L'edificato è inoltre circondato da una corte esclusiva di pertinenza di circa 1075mq in parte pavimentata e in parte destinata a verde alberato, che si sviluppa su due differenti quote di calpestio: la maggior parte della corte si trova alla stessa quota della strada, mentre una piccola porzione pavimentata della corte prospiciente via Loretana, è a una quota di calpestio di circa un metro più in alto rispetto al resto.
La superficie della corte non è stata inserita nelle consistenze in quanto bene comune non censibile ma tale area è stata comunque considerata ai fini della valutazione.
Al piano terra si trovano due cantine (sub. 9 e 10), un garage con due serrande di accesso dall'esterno (sub. 4) e una taverna con annessa cucina, disimpegno e wc (sub.8). Quest'ultimo subalterno è stato oggetto di condono edilizio che ne ha cambiato la destinazione d'uso da locale di deposito a residenziale.
L'appartamento al piano primo (sub.11) è occupato dalla sig.ra * omissis *, madre della debitrice e usufruttuaria dell'intero compendio immobiliare; l'appartamento al secondo piano (sub.12) è occupato dalla debitrice * omissis * e dal coniuge * omissis *.
Il sistema costruttivo dell'edificio è costituito da una struttura portante formata da telai di pilastri e travi in calcestruzzo armato con pareti di tamponamento in blocchi di laterizio forato con intercapedine riempita con polistirene espanso che funge da isolamento termico; la struttura dei solai di interpiano è formata da travetti in latero-cemento con interposte pignatte in laterizio e getto strutturale di cemento armato; il tetto è a padiglione con manto di copertura in tegole di laterizio. Le pareti esterne sono rivestite con listelli di mattone faccia a vista. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro con interposta camera d'aria. In copertura è presente un impianto di pannelli fotovoltaici da 6kW che attualmente è sfruttato da entrambi gli appartamenti, ma che nella presente perizia è stato assegnato all'abitazione al piano primo (Lotto_1) in quanto più funzionale alla presenza della pompa di calore.
Ogni appartamento è dotato di un balcone largo un metro che si sviluppa per circa 22 metri lineari lungo tre lati della casa e di una loggia coperta di circa 17mq.
L'edificio si presenta nel complesso in buono stato di conservazione, sono presenti e funzionanti gli impianti di riscaldamento, idrico e elettrico.
Anche la corte esterna si presenta in buono stato di manutenzione sia per quanto riguarda le parti pavimentate sia quelle a verde.

OPERAZIONI PERITALI
In data 17/03 e 22/04 il CTU svolgeva i sopralluoghi necessari per prendere visione dello stato degli immobili e per effettuarne il rilievo architettonico. Il CTU precisa che fino alla metà di febbraio le operazioni peritali non erano state avviate in quanto la debitrice pignorata aveva proposto opposizione alla procedura e il CTU si riservava di conoscerne l'esito. Poi, a causa dell'assenza della debitrice fino alla metà di marzo, il primo giorno utile per il sopralluogo è risultato essere il 17/03.
Per tutti i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
Si attesta che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c. comma 2 risulta completa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PAOLO SARDELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26e77c1ad42fd0ee419140e12e3bccb5

architetto paolo sardella
via GB Pergolesi 10 – 60035 Jesi
SRDPLA63M28E388U
339 3507989 paolo.resarchitetti@gmail.com

NORMATIVA e REGOLARITA' URBANISTICA

La palazzina è compresa in una zona omogenea che il Piano Regolatore individua come zona **B2 di completamento**, regolata dall'articolo 31 delle NTA, nella quale sono ammessi interventi edilizi che vanno dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione edilizia.

Gli immobili pignorati sono legittimati dai seguenti titoli abilitativi:

CONCESSIONE EDILIZIA n.26 del 06.08.1977
VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA n.26/77 del 06.05.1980
AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' del 27.05.1981
PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n.15 del 26.07.2016 (richiesta di Sanatoria Edilizia del 29/05/1986 – L.47/85)

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dal CTU in data 30/06/2026 non sono emerse altre trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli oltre a quelle già elencate nella relazione notarile.

FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

Gli immobili destinati alla vendita sono stati suddivisi in due lotti di vendita individuati come segue:

LOTTO 1	*APPARTAMENTO*	*F.13 P.19 S.11*	*piano 1*	
	CANTINA	*F.13 P.19 S.10*	*piano T*	
	TAVERNA	*F.13 P.19 S.8*	*piano T*	
	GARAGE	*F.13 P.19 S.4*	*piano T*	(posto auto garage)
LOTTO 2	*APPARTAMENTO*	*F.13 P.19 S.12*	*piano 2*	
	GARAGE	*F.13 P.19 S.4*	*piano T*	(posto auto garage)
	CANTINA	*F.13 P.19 S.9*	*piano T*	

Negli elaborati grafici allegati alla perizia sono evidenziati i subalterni dei due lotti di vendita.
Il Lotto 1 comprende l'appartamento al P1 (sub.11) una cantina (sub.10), i locali abitativi al PT (sub.8) e un posto auto nel garage (sub.4) dotato anche di accesso interno dal disimpegno del sub.8.
I locali abitativi del piano terra (sub.8) sono stati compresi nel Lotto 1 insieme all'appartamento del piano primo (sub.11) in quanto entrambi usufruiscono dello stesso impianto di riscaldamento azionato da una pompa di calore installata nel vano cucina del sub.8.
Il Lotto 2 è formato dall'appartamento al P2 (sub.12), una cantina interrata (sub.9) e da un posto auto nel garage (sub.4)
In futuro i posti auto nel garage potrebbero anche essere separati costruendo una parete divisoria e di conseguenza il garage potrebbe essere frazionato anche catastalmente con la costituzione di due nuovi subalterni.
Per ogni lotto è stato redatto un fascicolo specifico contenente la descrizione dettagliata e la stima di ognuno degli immobili. La superficie della corte non è stata inserita nelle consistenze in quanto bene comune non censibile ma tale area è stata comunque considerata ai fini della valutazione.

ALLEGATI ALLA RELAZIONE GENERALE:
ATTO DI PROVENIENZA
ISPEZIONE IPOTECARIA 30.06.2026
CONCESSIONE EDILIZIA n.26/1977
PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n.15/2016
CERTIFICATO DI ABITABILITA'

Letto e sottoscritto

Il CTU - Architetto Paolo Sardella
(firma digitale)

Jesi, 30/06/2026

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PAOLO SARDELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26e77c1ad42fd0ee419140e12e3bccb5