

R.G.E. NR. 51 / 2024

TRIBUNALE DI BELLUNO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice Designato: **Dott.ssa Gersa Gerbi**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

estesa

dal sottoscritto Arch. Sandro Castellari iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Belluno e all'Ordine degli Architetti della Provincia di Belluno al nr. 135, con Studio Professionale in Feltre (BL) in P.zza Battaglione Alpini Feltre, 8, nella causa civile promossa da:

Altea SPV S.r.l.

Contro



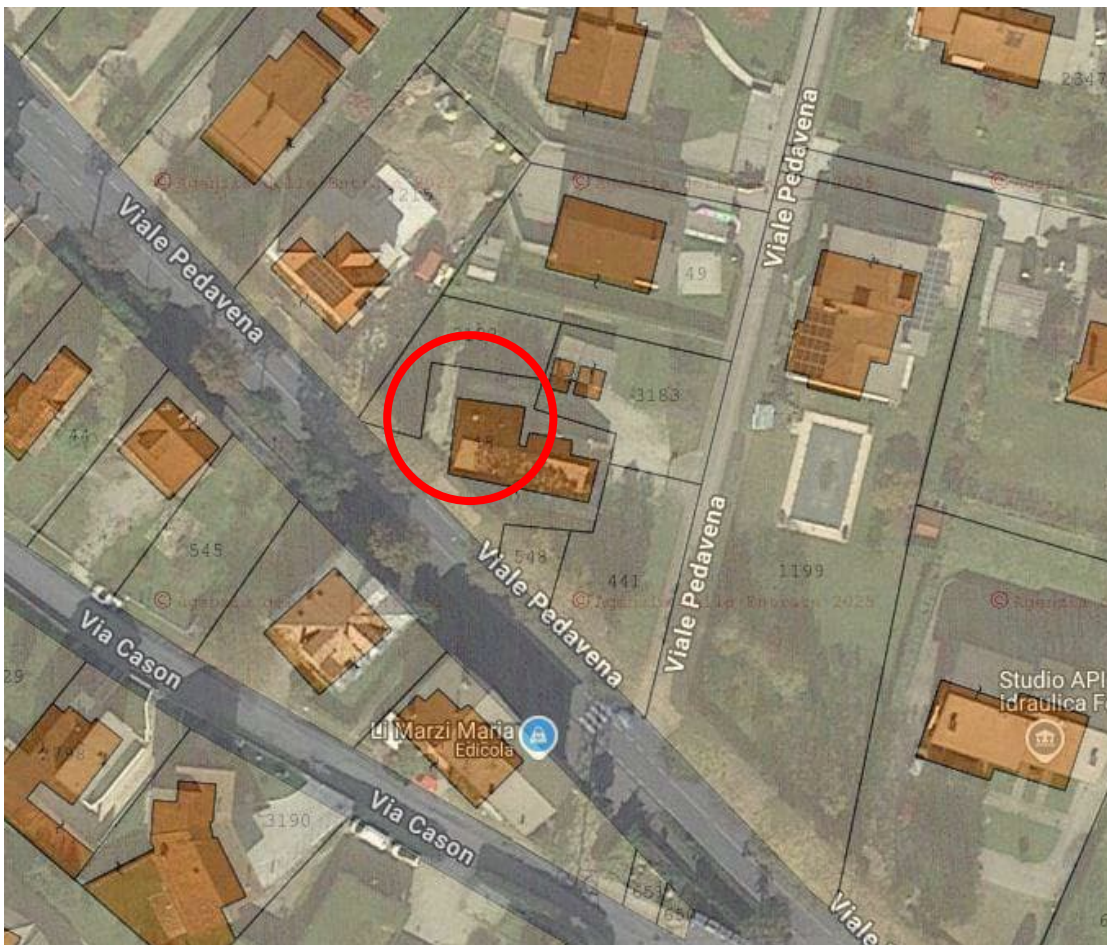
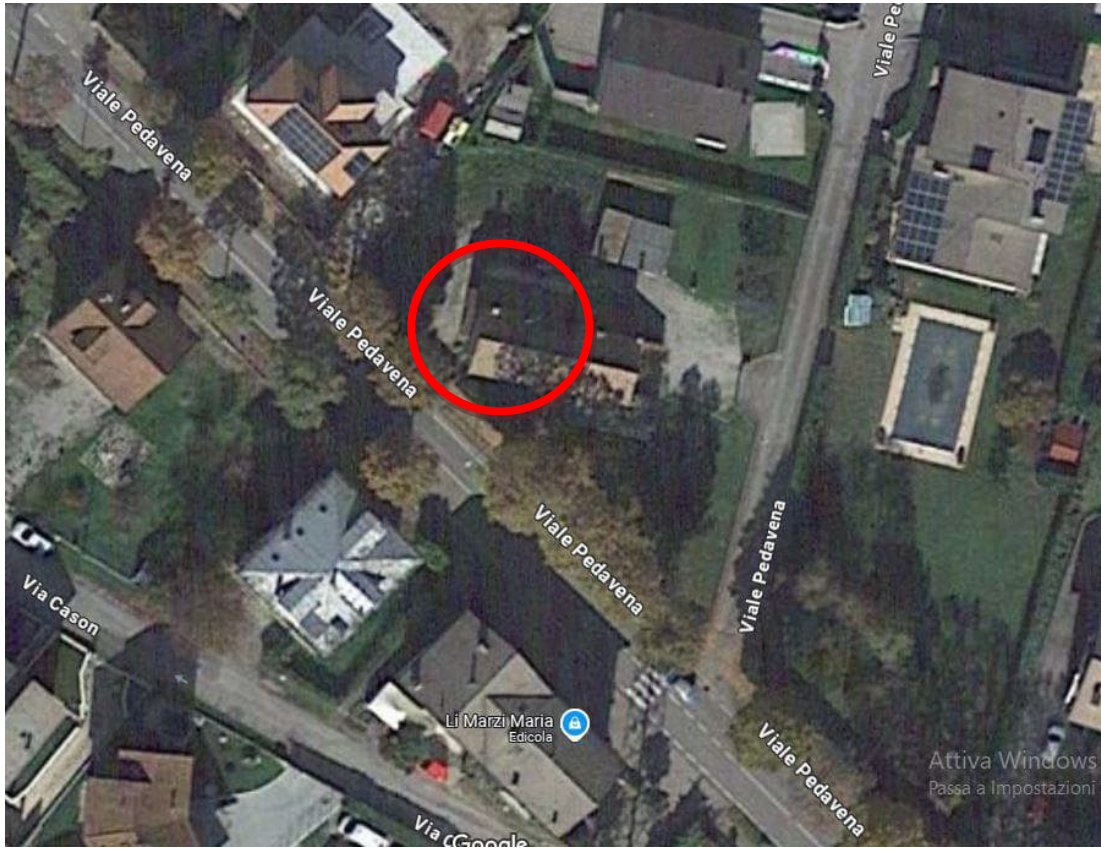
Premesso

Che con accettazione dell'incarico del 30/04/2025 la S.V. nominava il sottoscritto come CTU per la perizia di stima nella procedura in oggetto.

Ciò premesso, nel termine concesso, deposita la perizia in oggetto, rispondendo al quesito formulato dal Giudice dell'esecuzione nel verbale di conferimento dell'incarico.

Il sopralluogo al fabbricato è avvenuto in data 08 maggio 2025, accompagnato da personale di IVG Istituto Vendite Giudiziarie Belluno, Custode Giudiziario, che ha provveduto ad aprire l'immobile, dando così la possibilità al CTU di eseguire i rilievi necessari.





Considerato le caratteristiche degli immobili pignorati, si procederà alla formazione di

UN UNICO LOTTO.

– Quesito N. 2

IDENTIFICAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.

Il lotto al N.C.E.U. è composto da edificio sito al Fg. 39 part. 48 sub. 1 e da area urbana sita sempre al Fg. 39 part. 3182, il tutto in Comune di Feltre, Viale Pedavena nr. 50/A.

Vedasi estratto di mappa ALL. 2 e planimetria catastale in ALL. 3.

Il fabbricato in oggetto in cui è collocata la unità immobiliare cui sopra, è un edificio adiacente ad altra unità immobiliare, vedasi elaborato planimetrico in ALL. 4, che si sviluppa per due piani fuori terra oltre il sottotetto. Con l'area urbana costituita dal mappale 3182.

Ha struttura portante in muratura, solai di piano in legno e copertura avente struttura portante in legno. Il piano terra si trova in discreto stato di manutenzione mentre il piano primo ed il sottotetto abbisognano di intervento.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati, in forza dell'atto trascritto in suo favore.

Di seguito le immagini dello stato esterno reale del luogo. In segno rosso la parte interessata dalla particella 48 sub 1.





Fronte ovest



Fronte nord





Fronte nord-est




Fronte est



DI SEGUITO la Planimetria catastale della unità immobiliare fg 39 part 48 sub 1

Data presentazione: 11/06/1987 - Data: 01/05/2025 - n. T59712 - Richiedente: CSTSDR51C29G238Y



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

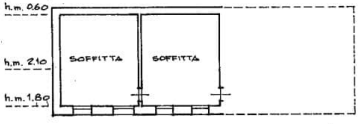
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 150

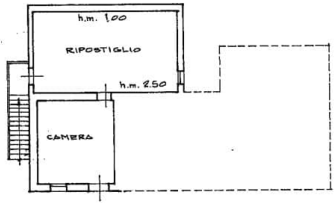
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FELTRE Via VLE PEDAVENA N° 50/A
 Ditta [REDACTED]
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BELLUNO

h.m. 0,60
h.m. 2,10
h.m. 1,80



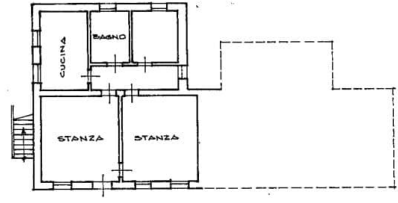
PIANO 2°

h.m. 1,00
h.m. 2,50




PIANO 1°
h.m. 2,55

h.m. 2,65



PIANO TERRA
h.m. 2,65

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	11 GIU. 1987		
PROT. N°	B/3293/87		


Foglio	Part. edil.	Sub.
39	48	1

Compilata dal GEOM. GIOVANNI RECH
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de GEOMETRI
 della Provincia di BELLUNO

DATA 10-6-1987

Firma: Giovanni Rech



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 11/06/1987 - Data: 01/05/2025 - n. T59712 - Richiedente: CSTSDR51C29G238Y
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X371) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/05/2025 - Comune di FELTRE(D530) - < Foglio 39 - Particella 48 - Subalterno 1 >
VIALE PEDAVENA n. 50A Piano T-1 - 2

Firmato Da: CASTELLARI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65b835dataf28beb3cecae7ef3c724105



Descrizione delle unità immobiliari oggetto di perizia.

Descrizione del sub 1, al fg.. 39 part. 48 in Comune di Feltre

La unità immobiliare in descrizione si sviluppa per tre piani fuori terra.

Il piano terra ha una altezza netta interna di ml. 2.62, con accesso diretto dall'esterno sul lato ovest, ed è composto da soggiorno, cucina, bagno, cameretta, disimpegno, camera.

I serramenti esterni del piano terra compreso il portoncino di ingresso sono in pvc dotati di vetro camera di recente sostituzione ed in buone condizioni, con tapparelle esterne in pvc in discreto stato di manutenzione. Le porte interne sono in legno. All'interno tutti i pavimenti del piano terra sono rivestiti in piastrelle di ceramica cm. 30x30. Il pavimento della camera a ovest ha il pavimento in laminato. Le pareti sono intonacate e in parte tinteggiate, si notano in alcuni punti delle macchie dovute al mancato utilizzo dei locali. Il bagno ha le pareti interne rivestite con piastrelle di ceramica cm. 20x20 sino ad una altezza di ml. 2,00. Nel bagno vi è una vasca, lavabo, bidet e WC di buona qualità.

Tutto il piano terra è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a gas situata nella cucina, e radiatori in acciaio del tipo a piastra sono presenti in ogni locale. E' presente l'impianto elettrico di buona qualità di recente realizzazione.

Al **Primo Piano**, è collocata una camera avente altezza interna di ml. 2.51 cui ci si arriva da una scala esterna in ferro sul lato nord, con porta in legno che introduce ad un ampio sottotetto (in cattivo stato di manutenzione), che poi introduce al locale camera.

Tutti i serramenti esterni dei locali al primo piano sono in legno dotati di vetro singolo, con scurettili esterni in legno, in cattivo stato di manutenzione. La porta di accesso alla camera è priva di serramento.

Al primo piano non è presente l'impianto di riscaldamento nè l'impianto elettrico. I locali sono parzialmente intonacati e tinteggiati, con finiture di scarsa qualità.

Sul solaio di copertura della camera, in legno, è presente una botola che consente l'accesso al sottotetto.

Il Piano Sottotetto è privo di serramenti alle quattro finestre esistenti con la struttura portante di copertura in legno. L'altezza del sottotetto sottotrave alla linea di colmo è di ml. 2.69, l'altezza laterale sottotrave è di ml. 1.85



I due locali del piano 2° sottotetto, in planimetria catastale indicati al 2° piano, sono privi di finitura.

Di seguito la descrizione e consistenza dei singoli vani considerando la superficie commerciale data dalla superficie utile e dalla superficie dei muri di competenza considerata fino alla mezzera dei muri nei tratti confinanti. (Spessore max dl muro considerato 50 cm).

Ingresso Soggiorno PT superficie utile mq. 15.08, superficie muri mq. 5.25.

Cucina PT superficie utile mq. 10.08, superficie muri mq. 3.81.

Bagno PT superficie utile mq. 5.33, superficie muri mq. 1.41

Cameretta lato est PT superficie utile mq. 6.83, superficie muri mq. 3.18.

Camera lato sud PT superficie utile mq. 16.08, superficie muri mq. 3.97.

Camera primo piano superficie utile mq. 16.56, superficie muri mq. 6.39.

Ripostiglio ingresso camera primo piano superficie utile mq. 32.01, superficie muri mq. 7.33.

Come Superficie commerciale complessiva della unità immobiliare si assume quella assegnata dall'Agenzia delle Entrate, indicata pari a mq. 149,00 comprensiva dell'area scoperta.

Di seguito la documentazione fotografica dei locali sopra descritti.

Locale ingresso soggiorno piano terra

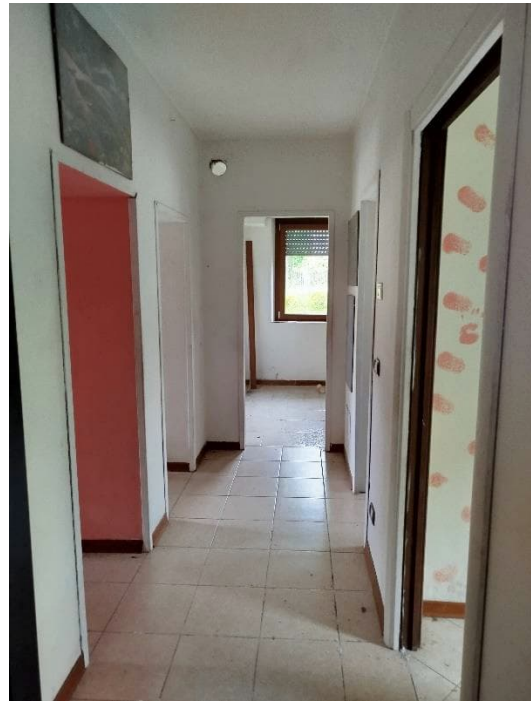




Locale cucina piano terra



Locale disimpegno notte piano terra



Locale bagno piano terra





Locale cameretta lato est piano terra



Locale camera lato sud



Camera primo piano



Ripostiglio ingresso camera primo piano



Sottotetto



Descrizione del sub 1, al fg.. 39 part. 3182 Area urbana in Comune di Feltre

Si tratta di una area urbana di mq. 185, adiacente il fabbricato oggetto della precedente descrizione, collocata sul lato nord est dell'edificio sub 48 oggetto di perizia.



A quest'area assieme alla area che contiene il mappale 48 di mq. 431 (ALL. 1) prima descritto, il Piano degli Interventi vigente assegna una edificabilità di mc. 150,00. (ALL. 9)





- Quesito N. 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI.

Si precisa l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento:

Catasto Fabbricati Comune di Feltre. (ALL. 1) Fg. 39 part. 48 sub. 1

Di proprietà:

████████████████████ a quota di 1/2.

████████████████████ per la quota di 1/2.

con confini da nord in senso orario, con mappale 3182, mappale 3183, unità immobiliare sub 2 e sub 4 part. 48, mappale 548, Strada Provinciale 473.

Catasto Fabbricati Comune di Feltre. (ALL. 1) Fg. 39 part. 3182

Di proprietà:

████████████████████ per la quota di 1/2.

████████████████████ per la quota di 1/2.

Con confini, da nord in senso orario con mappale 1215, mappale 49, mappale 3183, mappale 48, strada Provinciale 473.

- Quesito N. 4

PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA.

Catasto Fabbricati Comune di Feltre. (ALL. 1) Fg. 39 part. 48 sub. 1

Di proprietà:

████████████████████ per la quota di 1/2.



[REDACTED] per la quota di 1/2.

Catasto Fabbricati Comune di Feltre. (ALL. 1) area urbana di mq. 185,00 Fg. 39 part. 3182

Di proprietà:

[REDACTED] per la quota di 1/2.

[REDACTED] per la quota di 1/2.

Descrizione catastale:

I beni sopra indicati formano un unico lotto.

Diritto Venduto [REDACTED] per la quota di 1/2.

[REDACTED] per la quota di 1/2.

Ubicazione: Comune di Feltre Viale Pedavena nr. 50/A.

Qualità: Unico lotto: Abitazione A/4 costituita da piano terra, primo piano e secondo piano, e da area urbana di mq. 185,00.

Complessivamente l'immobile oggetto di perizia è localizzato in un'area residenziale del Comune di Feltre, in buona posizione, con il piano terra di discrete qualità e dotato di impiantistica, primo e secondo piano che necessitano di intervento.

Occupazione: L'immobile e l'area esterna risultano al momento inutilizzate.

Composizione lotto: Fabbricato avente struttura in muratura che si sviluppa al piano terra, primo e secondo piano su area di 431,00 mq, con area urbana di mq. 185,00. A quest'area assieme alla area prospiciente il lato ovest dell'edificio prima descritto, il Piano degli Interventi vigente assegna una edificabilità di mc. 150,00.

APE: Per l'immobile oggetto di perizia è stata verificata la classe energetica dei locali, e ne è risultata una Classe Energetica "G". (ALL. 10)

– Quesito N. 5

Provenienza:

I beni provengono agli Esecutati con atto di Compravendita (ALL. XX) Notaio E. Rossi di Feltre del 10/06/2005 Numero Repertorio 74469 trascritto il 17/06/2005 nn. 8145/5909, come da visura Conservatoria. (ALL. 5)



Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva ventennale, non ha depositato il certificato di stato civile, non ha allegato le visure catastali storiche.

Il CTU allega (ALL. 12) il certificato anagrafico, certificato di residenza storico, estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio.degli Esecutati.

Sugli immobili oggetto di perizia vi sono le seguenti formalità pregiudizievoli, come da Ispezione Ipotecaria (ALL. 5) presso la Conservatoria Immobiliare di Belluno.

Nota di Trascrizione RG n. 8145, RP. n. 5909 del 17/06/2005 atto di compravendita Notaio E. Rossi di Feltre, immobili oggetto di perizia.

Nota di iscrizione RG n. 8146, RP. n. 1359 del 17/06/2005 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di Unicredit Banca SPA C.F. 12931320159.

Nota di trascrizione RG n. 7981 RP n. 6645 del 08/07/2024, Verbale di pignoramento immobile a favore di ALTEA SPV S.R.L. CF. 12398590963.

– Quesito N. 6**REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.**

Le unità immobiliari oggetto di perizia si trovano in edificio ad uso residenziale e dall'accesso agli atti fatto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Feltre risultano depositate le seguenti pratiche edilizie che interessano le unità immobiliari in perizia.

1964 Nulla Osta nr. 289/1964 Progetto sistemazione casa uso abitazione.

1975 Nulla Osta nr. 474/1975 Progetto installazione scala in ferro.

1977 Autorizzazione nr. 79/1977 Installazione di vetrata a protezione ingresso.

2005 Permesso di Costruire nr. 0940/2005 Manutenzione straordinaria risanamento muro.

2010 Permesso di Costruire nr. 0265/2010 Straordinaria manutenzione ed ampliamento edificio.

LR 14/2009.

2010 Rinnovo Permesso di Costruire nr. 1266/2010 Straordinaria manutenzione ed ampliamento edificio

1986 Domanda di condono prot nr. 4658/86 n. 141 con successiva richiesta di annullamento della pratica.

L'edificio alla stato attuale è conforme all'accatastamento depositato.



I beni oggetti di perizia sono classificati dal PI Piano degli Interventi del Comune di Feltre (CDU ALL. 8) come “aree compatibili” in zona B/1 Ambito di consolidamento e completamento delle urbanizzazioni Esistenti. Come da art. 28 del P.A.T. Con le prescrizioni urbanistiche contenute nell’art. 9.5 delle N.T.O- DELLA Variante Parziale n. 29/2021 Citta di Feltre. Che permettono un ampliamento di 150,00 mc. (ALL. 9)

– Quesito N. 7

STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

L’immobile pignorato è di proprietà degli esecutati:

██ per la quota di 1/2.

██ per la quota di 1/2.

All’atto del sopralluogo l’edificio e l’area non risultano occupati.

– Quesito N. 8

VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Non esistono vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.

– Quesito N. 9

VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.

I beni oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale.

– Quesito N. 10

ESISTENZA DI PESI E ONERI DI LTRO TIPO.

I beni oggetto di pignoramento non sono gravati da censi, livelli o usi civici

– Quesito N. 11

SPESE DI GESTIONE DELL’IMMOBILE.

Non vi sono spese di condominio arretrate, non essendoci Condominio.

– Quesito N. 12

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.



Per la determinazione della consistenza degli immobili si è fatto riferimento al DPR 138/1998, e per l'unità immobiliare in oggetto di perizia in Comune di Feltre Viale Pedavena 50/A fg. 39 part. 48 sub. 1, si è rilevata e verificata una superficie commerciale complessiva di mq.149,00 da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Si è verificato come i dati dell'OMI, 2° semestre 2024 (ALL. 6) rilevano per l'edificio in perizia un valore di mercato medio ordinario pari a 925,00 €/mq.

Da cui ne deriva un valore dell'immobile pari a $925,00 \text{ €/mq} \times 149 \text{ mq} = \text{€} . 137.825,00$

Valore che si considera congruo per gli immobili della zona.

Considerato la posizione, la vetustà e lo stato di conservazione dell'immobile oggetto di sistemazione, si è ritenuto di utilizzare un coefficiente correttivo, peggiorativo del 30 %, €.
 $137.825,00 \times 0,70 = \text{€} . 96.477,50$

Al valore dell'immobile così determinato, bisogna aggiungere i mc. edificabili come da Piano degli Interventi sull'area esterna che sono 150,00.

Ai mc così edificabili viene assegnato, visto la zona in cui è posizionata l'area e fabbricato oggetto di perizia, un valore di 120,00 €/mc: $\text{mc} . 150,00 \times 120,00 \text{ €/mc} = \text{€} . 18.000,00$

Il valore complessivo dell'intero Lotto ammonta quindi ad €. 114.477,50 (euro centoquattordicimilaquattrocentosettantasette/50).

- Quesito N. 13

VALUTAZIONE DELLA QUOTA.

Il lotto è unico e L'immobile pignorato è di proprietà degli esecutati:

██ per la quota di 1/2, pari ad € . 57.477,75;

██ per la quota di 1/2. pari ad € . 57.477,75

- Quesito N. 14

ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE DELL'UFFICIO ANAGRAFE E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.

Sono stati reperiti il certificato di stato anagrafico, di residenza dell'esecutato ed estratto atto di matrimonio che si allegano. (ALL. 12)

ELENCO ALLEGATI

- 1) Visure Catastali storiche.
- 2) Estratto di mappa catastale.



- 3) Planimetria catastale.
- 4) Elaborato catastale Planimetrico
- 5) Visure Conservatoria Iscrizioni Trascrizioni.
- 6) OMI Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia Entrate.
- 7) Documentazione fotografica.
- 8) CDU Certificato di destinazione Urbanistica.
- 9) Piano degli Interventi Norme tecniche operative.
- 10) A.P.E. attestato di prestazione energetica.
- 11) Pratiche edilizie interessanti i beni oggetto di stima.
- 12) Certificato anagrafico-residenza-riassunto registro atti matrimonio.

La presente perizia è composta da 22 pagine oltre gli Allegati.
Feltre, 20/05/2025

Il C.T.U.

arch. Sandro Castellari

Elaborato a firma digitale



La presente perizia viene inviata all'Avvocato della Parte Ricorrente ed Esecutato/i.

