

**Tribunale di Belluno**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **PIRELLI RE CREDIT SERVICING S.P.A.**

contro:



N° Gen. Rep. **131/2010**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ssa Gersa Gerbi**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Integrazione 001**

**Esperto alla stima:** Tiziano De Biasi  
**Codice fiscale:** DBSTZN75E29A757M  
**Studio in:** via Mier 216 - 32100 Belluno  
**Email:** infodebiasitiziano@gmail.com  
**Pec:** tiziano.debiasi@pec.eppi.it

---

**Beni in Belluno (BL)**  
Via Medaglie d'Oro, n. 38

A seguito di richiesta di “relazione aggiornata relativa all'immobile di cui al lotto n. 3 dando atto in particolare dello stato di conservazione, del valore commerciale dello stesso e se lo stesso risulti allo stato occupato”, il sottoscritto De Biasi p.e. Tiziano quale CTU, invia le proprie osservazioni.

In data 15/02/2024 è stato eseguito sopralluogo presso i locali del bene identificato al fg 59 map-pale 1602 (ex 250) sub 20, accompagnato dal custode nominato (IVG), ove si è riscontrato quanto segue:

- l'unità immobiliare risultava libero da persone;
- l'unità immobiliare risulta essere suddiviso in due unità distinte ognuno con entrata indipendente a cui si accede da piccolo disimpegno.

Per la determinazione della stima del bene, considerando le caratteristiche interne ed esterne del bene si determina che un valore probabile al mq per l'unità immobiliare potrebbe attestarsi in € 700,00, mentre per la terrazza/veranda un valore probabile al mq potrebbe essere € 250,00, e si ottiene un valore probabile dell'unità immobiliare:

| <i>ID</i>           | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore al mq</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|---------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------------|
| Unità abitativa (*) | Mq 86,00 x 1.00         | € 700,00            | € 60.200,00                   |
| veranda/terrazza    | Mq 56,94 x 0.50         | € 250,00            | € 7.117,50                    |
|                     |                         | <b>Totale</b>       | <b>€ 67.317,50</b>            |

(\*) unità abitativa è considerata la somma delle due unità immobiliari

In data 27.02.2024 è stata eseguita la visione atti presso il Comune di Belluno, ove sono state rinvenute le pratiche (di seguito allegate) di:

- DIA n. 597/96 del 15/05/1996 prot. n. 21370;
- Permesso di Costruire n. 997/11 del 06/10/2011 con successiva richiesta di archiviazione della stessa pratica (come recita la motivazione dell'archiviazione “.... contenete opere in contrasto con il vigente PRG del Comune di Belluno .....”).

Dalla documentazione visionata/reperita, si evince quanto segue:

- suddivisione del vano soggiorno-pranzo in due vani distinti (l'uno per cucina e l'altro per soggiorno con accesso ad un piccolo servizio wc) con autorizzazione DIA n. 597/96 del 15/05/1996 prot. n. 21370 e con comunicazione protocollo n. 53223 del 20/11/1998 sono state collaudate (è stata deposita la fine lavori ed il certificato di collaudo finale);
- non risulta ad oggi eseguita la variazione catastale con deposito di nuova planimetria successivamente alle lavorazioni sopra descritte.

Allo stato di fatto dei luoghi, l'unità immobiliare presentava un foro di apertura quale collegamento fra il disimpegno ed il vano (cucina/pranzo).

Successivamente è stata eseguita la chiusura della porta di collegamento fra il soggiorno e l'ingresso senza alcun titolo autorizzativo (abusivamente), al fine di ottenere n. 2 unità immobiliari che risulterebbero essere indipendenti.

Come detto dalla chiusura del foro porta, si sono create due unità immobiliari indipendenti di cui una (quella di minor superficie) non rispetta i minimi requisiti abitabili dettati dal regolamento edilizio, quindi non agibile urbanisticamente.

Riepilogando

| <i>Destinazione</i>                | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Valore probabile unità immobiliare |                               |                        | € 67.317,50               |
| A detrarre:                        |                               |                        |                           |
| Eliminazione abusi (1)             |                               |                        | € 5.000,00                |
| variazione catastale               |                               |                        | € 1.500,00                |
| Valore presunto                    |                               |                        | € 60.817,50               |
| Arrotondamento                     |                               |                        | € 61.000,00               |

- (1) le lavorazioni stimate/considerate sono: la demolizione di muratura per esecuzione del "vecchio foro" con relativo trasporto in discarica ed oneri di discarica, la realizzazione di eventuale piattabanda, la finitura con intonaco e successiva tinteggiatura, la fornitura e posa in opera di serramento interno completo (cassamatta e porta).

L'unità immobiliare di superficie minore per rispettare le normative dettate dal regolamento edilizio comunale, dovrà essere "accorpata" all'unità di superficie maggiore con il ripristino dell'apertura della porta chiusa in modo abusivo, al fine di ottenere una unica unità immobiliare; dovrà essere predisposta la variazione catastale per le nuove suddivisioni eseguite.

Riassumendo si presume che un probabile valore di mercato si attesti in € 61.000,00 (al netto degli oneri di legge).

Belluno, 13 marzo 2024

L'Esperto alla stima  
**Tiziano De Biasi**

