

Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **6/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GERSA GERBI**

RAPPORTO DI STIMA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 6/2022 R.G.E.
AGGIORNAMENTO N. 1

Esperto alla stima: Per. Edile Paolo Bortoluzzi
Codice fiscale: ~~XXXXXXXXXX~~
Studio in: Via Simon da Cusighe 22 - 32100 Belluno
Telefono: 0437944676
Email: perito@bortoluzziassociati.com
Pec: bortoluzziassociati@pec.it



L'Area Urbana in parola è pervenuta per la piena proprietà alla [REDACTED] a seguito di atto di compravendita a rogito dott.ssa ELENA COVRI Notaio in Fabbrico (RE) in data 25/02/2016 rep. n. 30405, raccolta n. 9497 regolarmente trascritto presso l'Agenzia Entrate- Dir. Provinciale di Belluno – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01/03/2013, RG. n. 2151 e RP. n. 1681 (Allegato 7: Titolo su citato riportato nella Ispezione n. T147034 del 13/03/2023)

2) CORRISPONDENZA DATI CASTALI A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati catastali come sopra riportati sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento

3) LOCALIZZAZIONE DEI BENI

L'area urbana in parola si colloca in Via e Loc. Mier ed è parte dell'area edificabile soggetta al P.U.A. approvato dal Consiglio Comunale di Belluno con deliberazione n. 27 del 12.05.2010 interessante la più ampia area oggi, salvo più precisi, individuata al Catasto Terreni al Fg. 68 con i mappali n. 736, 738, 767, 745, 750, 752, 753, 725, 728 e 749.

Ortofoto – la Loc. Mier si colloca nella parte Ovest della città di Belluno



Ortofoto - Loc. Mier – Dettaglio zona ove insiste l'Area Urbana



**Ortofoto del 2012 su base mappa catastale- Loc. Mier –
Dettaglio – La p.lla n. 767 si colloca nella parte centrale dell'area da edificare come previsto dal PUA. Confina a
Est col lotto edificato p.lla 745 p [redacted] e sui restanti con la più ampia p.lla 736 già della [redacted]**



Ortofoto del 2018 su base mappa catastale- Loc. Mier –

Dettaglio – In attuazione delle opere del “Primo Stralcio” quali la realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione previste del PUA e l’edificazione del complesso direzionale sul lotto di proprietà [REDACTED]



Estratto dalla mappa catastale vigente Fg. 68 del comune di Belluno



4) DATI URBANISTICI

L'area urbana p.lla 767 è parte della più ampia superficie, di complessivi metri quadrati 48077, classificata nel vigente in ZTO "D" distinta col simbolo D.PT1 – Attività produttive e terziarie.

Nel vigente PRG l'area in zona "D" si completa con la parte Detta area si completa con la parte a Verde Pubblico di metri quadrati 9193 ed a parcheggio di meri quadrati 18.402.

Estratto dal vigente PRG Comune di Belluno – Loc. Mier



Detta area, di complessivi metri quadrati 75673, è stata oggetto del P.U.A. approvato dal Consiglio Comunale di Belluno con deliberazione n. 27 del 12.05.2010.

Successivamente alla approvazione del PUA tra il Comune di Belluno e la [REDACTED] interveniva:



a) la redazione della Convenzione Urbanistica (Allegato 8: Convenzione Urbanistica)

- in data 27/05/2016 veniva stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica a rogito del Segretario Generale del comune di Belluno dott. Roberto Natale Rep. n.- 43 reg.ta a Belluno il 03/06/2010 al n. 126 serie 1 e trascritta a Belluno il 18/06/2010 al n. 7299 RG e n. 5465 RP.
- in data 14/02/2012 veniva sottoscritta una parziale modifica della precedente convenzione urbanistica seguente a atto del Segretario Generale del Comune di Belluno dott. Otello Paralupi rep. n. 10 reg.ta a Belluno in data 23/02/2012 al n. 15 serie1 e trascritta a Belluno il 24/02/2012 al n. 2373 RG e n. 1928 RP non interessante i parametri urbanistici come su definiti.;

Detta convenzione disciplina l'attuazione del PUA che, a fronte della esecuzione delle le opere di urbanizzazione soggette a rilascio di specifico PDC quali aree a verde e piazza per 15.197 m², parcheggi di uso pubblico per 11.128 m², strade di uso pubblico per 2885m² e reti tecnologiche varie, prevede la ricomposizione all'interno dell'area PUA di una volumetria pari a 76.000m³ dei complessivi 148.000m³ imputabili al demolito complesso ex ICB.

Nello specifico il PUA prevede la localizzazione della complessiva nuova volumetria di 76.000m³ all'interno dell'area corrispondente e delimitata dal sedime del complesso industriale ex ICB demolito. In capo alla rimante volumetria di circa 72.000m³ la convenzione prevede che sarà oggetto di un puntuale Accordo fra Soggetti Pubblici e Privati, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11, come normato dal successivo art. 24. Nel merito ad oggi non è intervenuto alcun accordo ne è dato di sapere se, e nel caso in quale modalità, tale volumetria verrà inserita nei crediti volumetrici nel PAT del comune di Belluno.

La complessiva area interessata dal PUA nel PAT adottato rientra tra le aree classificate "Invarianti" in quanto confermant le previsioni del PRG vigente.

b) Il rilascio del PDC per esecuzione opere di urbanizzazione (Allegato 9: PDC n. 99 del 24.12.2014).

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e reti tecnologiche previste dal citato PUA il Comune di Belluno:

- In data 25.11.2010 rilasciava alla ditta IMMEDIL 2 SRL il Permesso di Costruire n. 126/2010;
- In data 24.12.2014 rilasciava alla ditta IMMEDIL 2 SRL il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 99/2014.

5) STATO ATTUALE DEI LUGHI SEGUENTE LA REALIZZAZIONE OPERE PRIMO STRALCIO

Con la vendita di parte del lotto ove prevista la edificazione alla [REDAZIONE] il comune di Belluno assentiva che l'esecuzione di parte delle opere di urbanizzazione e sottosterzi quali primo autonomo



stralcio finalizzato a permettere la edificazione del complesso [REDACTED] di complessivi 19.600m^3 e per il quale il Comune di Belluno in data 25.11.2010 rilasciava il PDC n. 127/2010.

A. In data 19/11/2010, a rogito Notaio Palumbo Michele rep. n. 28327/8011 trascritto a Belluno in data 23/11/2010 al n. 13761 RP e n. 10288 RP, vendeva alla [REDACTED] e Aree Urbane iscritte al Catasto Fabbricati e distinte con le p.lle 705 e 706 del Fg. 68 aventi superficie complessiva pari a 3.504m^2 cui ha fatto seguito la realizzazione dell'attuale complesso direzionale della [REDACTED] della volumetria complessiva pari a 19.600m^3 (Allegato 10: Nota di Trascrizione del 23/11/2010 n. 13761RG e n. 10288RP).

B. In data 29/05/2013, a rogito Notaio Fiorella Francescon rep. n. 47949/19594 trascritto a Belluno in data 04/06/2013 al n. 6164RG e n. 4574RP, vendeva alla [REDACTED] le Aree Urbane iscritte al Catasto Fabbricati e distinte con le p.lle 739 e 740 del Fg. 68 aventi superficie complessiva di 1.834m^2 . Con tale atto veniva trasferiti alla [REDACTED] una parte della complessiva cubatura ivi quantificata in 6.800m^3 (Allegato 11: Nota di Trascrizione del 04/06/2013 n. 6164 RG e n. 4574RP).

L'atto di vendita del 29/05/2013 includeva anche gli accordi in capo alla realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione e delle reti tecnologiche e sottoservizi quali primo stralcio al fine di permettere la realizzazione del complesso direzionale [REDACTED], il tutto come individuabile nella Ortofoto del 2018 su base catastale.

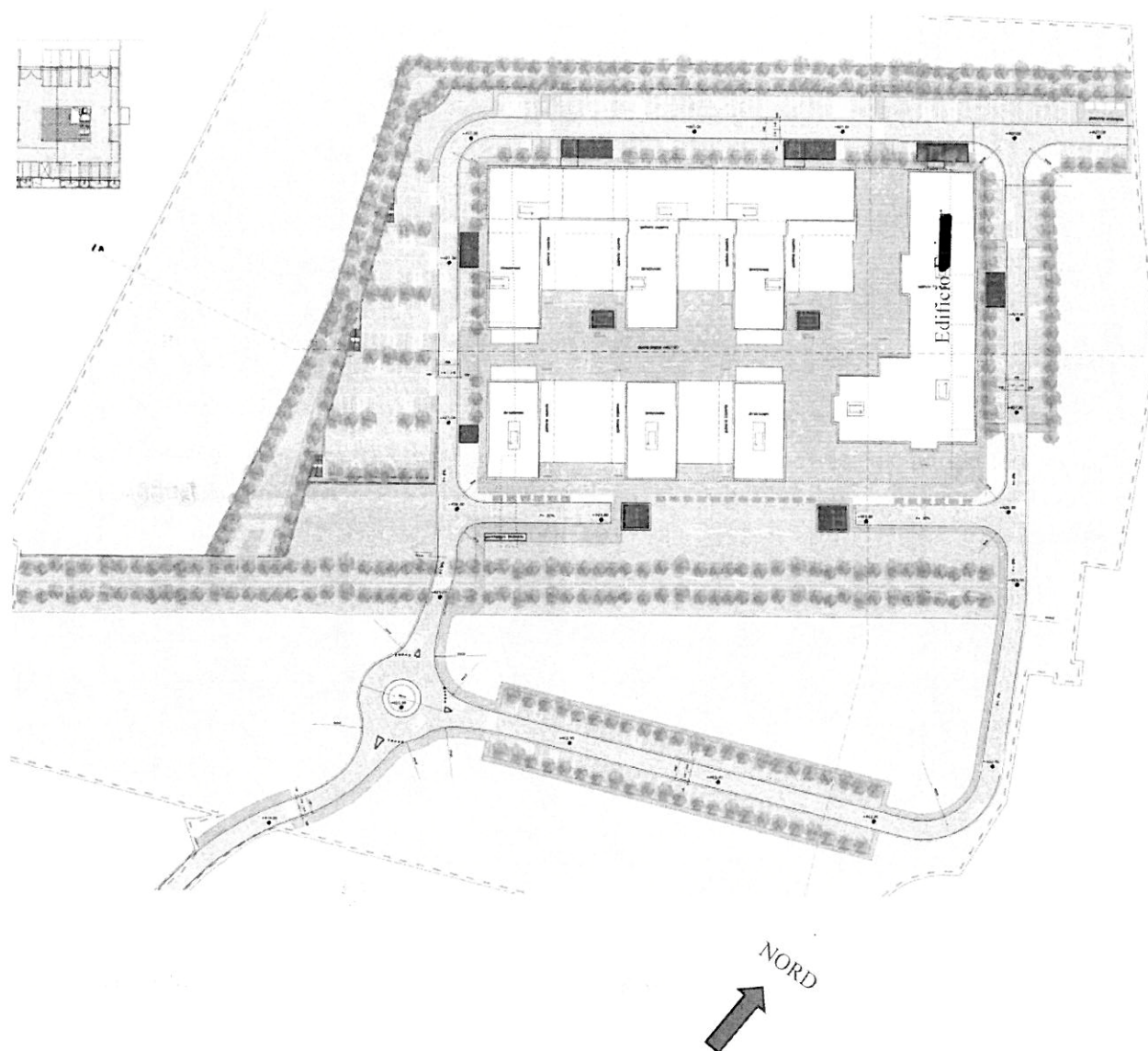
Con quanto sopra alla [REDACTED] sono stati trasferiti complessivamente 26.400m^3 dei quali 19.600m^3 edificati a seguito della compravendita del 2010 e quindi rientranti nel completato primo stralcio e 6.800m^3 imputabili invece al secondo e ultimo stralcio rispetto al quale ad oggi nessuna altra opera è stata realizzata.

Dei complessivi realizzabili 76.000m^3 previsti dal PUA, in capo alla [REDACTED] ne rimanevano 49.600m^3 , mentre l'entità volumetrica di competenza Secondo Stralcio ammonta a 56.400m^3 .

Individuazione catastale del "Lotto [REDACTED]"

Catastalmente la parte del lotto edificabile oggi spettante alla [REDACTED] nella vigente mappa catastale, a seguito di intervenuto tipo mappale del 12/09/2014 n. BL0174057, è individuato con la p.lla 745 del Fg. 68 iscritta a Catasto Terreni quale Ente Urbano di 5319m^3 .



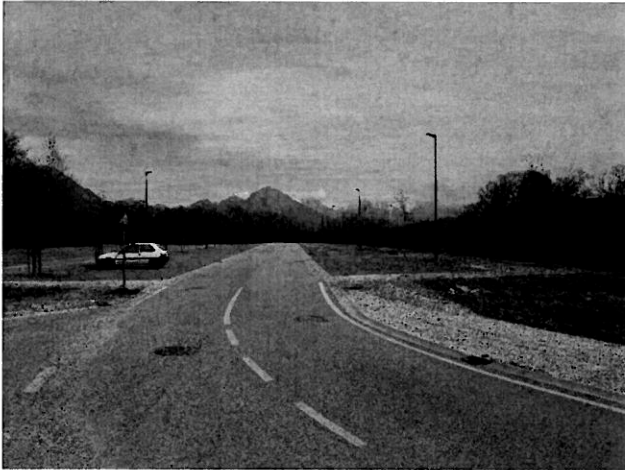
Estratto da Tav. PL 8 bis -Planimetria con soluzione indicativa dei volumi edilizi e della viabilità

Sommariamente col primo stralcio sono stati realizzati i parcheggi a sud – in parte ancora da pavimentare- e quelli a Est, parte dei sottoservizi/reti tecnologiche ed il tratto di viabilità che dalla prevista non realizzata rotonda porta all'edificio Feinar collocato nella estremità a Nord-Est dell'area/lotto sulla quale è prevista la edificazione dei complessi 76.000m³.



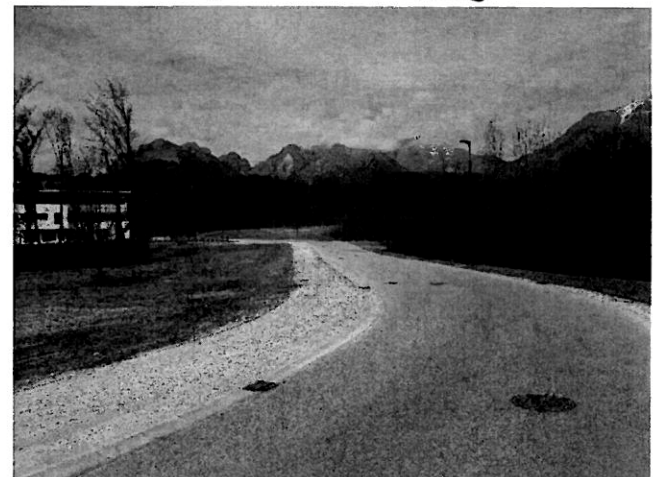
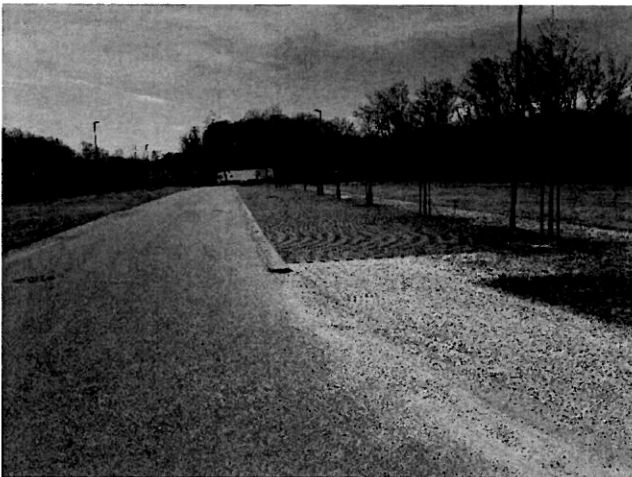
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEI LUOGHI

Viabilità e zona parcheggi zona Sud visti da Ovest Questi sul lato a Sud della strada in parte sono da completare con posa della pavimentazione



Viabilità e zona parcheggi zona Sud visti da Est

Il tratto di viabilità con ciclabile che dai parcheggi Sud porta all'edificio direzionale

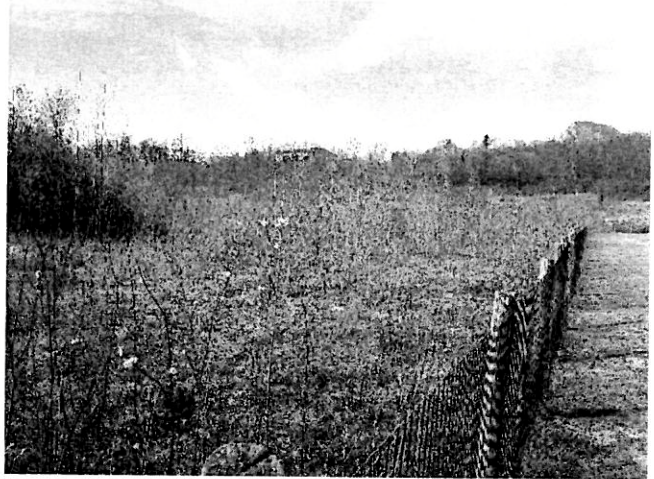


Viabilità e parcheggi fronte lato Est edificio

Lato Nord dove il tratto di viabilità che si snoda verso Ovest si interrompe al limite col 2° stralcio



La p.lla 767 vista dal confine con la proprietà ██████████



Delle previste ulteriori opere di urbanizzazione risulta sommariamente tracciato
il solo percorso del tratto di viabilità da realizzare

Il punto di partenza a Sud della viabilità da realizzare

Il primo tratto interno lato Sud

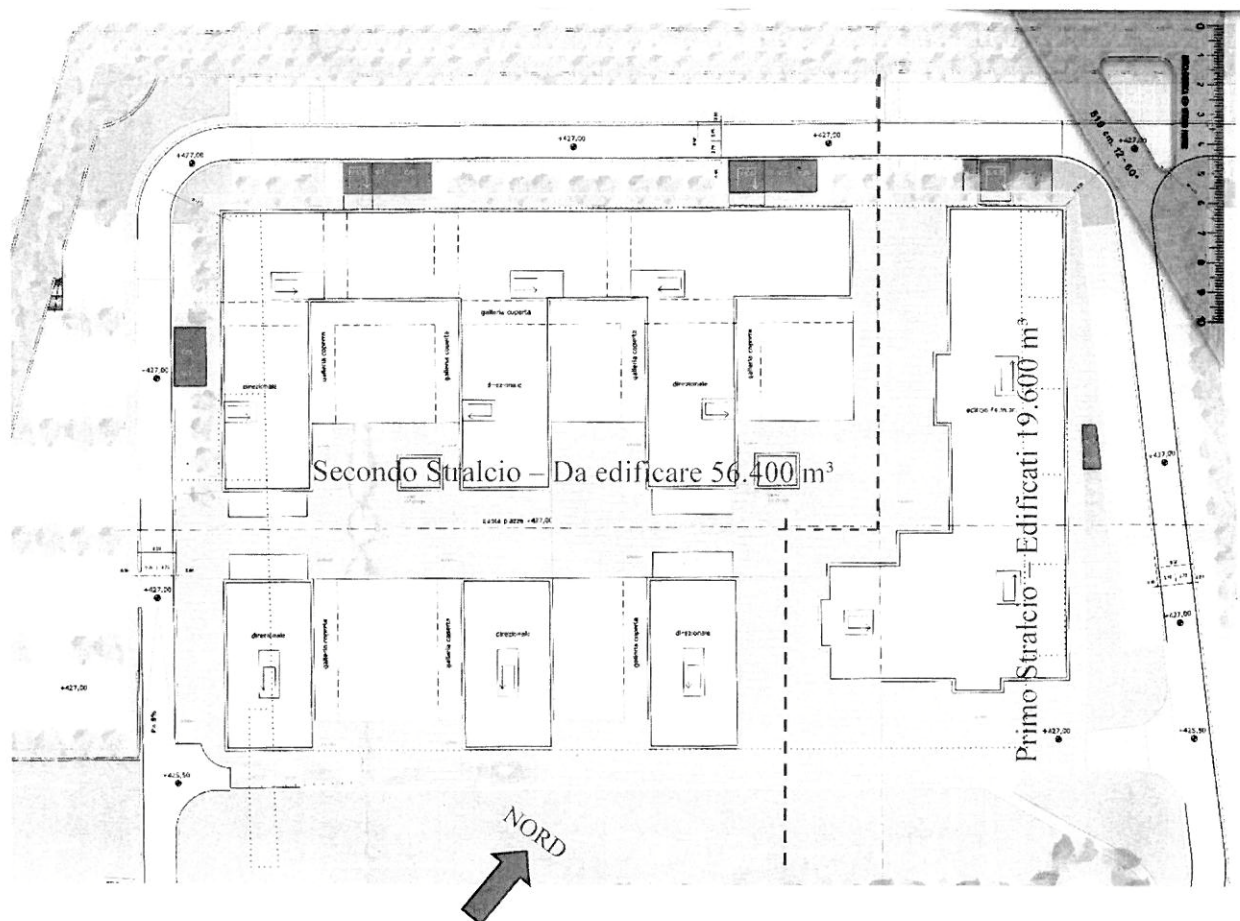


LO stato del proseguo del tracciato stradale

Alcuni dei materiali di risulta relativi alle opere
di urbanizzazione



Estratto da Tav. PL 8 bis – Particolare dell'area sulla quale è prevista l'edificazione dei complessivi 76.000m³ con sommariamente identificata la linea di demarcazione tra il realizzato Primo Stralcio Feinar ed Secondo Stralcio.



6) VENDITA DI PARTE DEL LOTTO DA EDIFICARE A FAVORE DI [REDACTED]

Successivamente alle intervenute vendite a favore della [REDACTED], col citato atto di compravendita a rogito dott.ssa ELENA COVRI Notaio in Fabbrico (RE) del 25/02/2016 rep. n. 30405, raccolta n. 9497, la [REDACTED] trasferiva alla [REDACTED] circa la metà Est del "Lotto da edificare" confinante con il "Lotto edificato Feinar", porzione questa distinta nella mappa catastale vigente con la p.lla 767 del Fg. 68 quale Area Urbana di 4300m².

Come nelle precedenti vendite a favore della [REDACTED] nei quali oltre alla identificazione catastale dei beni oggetto di trasferimento veniva espressa anche la entità della volumetria trasferita e definiti vari accordi inerenti la esecuzione delle opere di urbanizzazione, nel rogito della dott.ssa



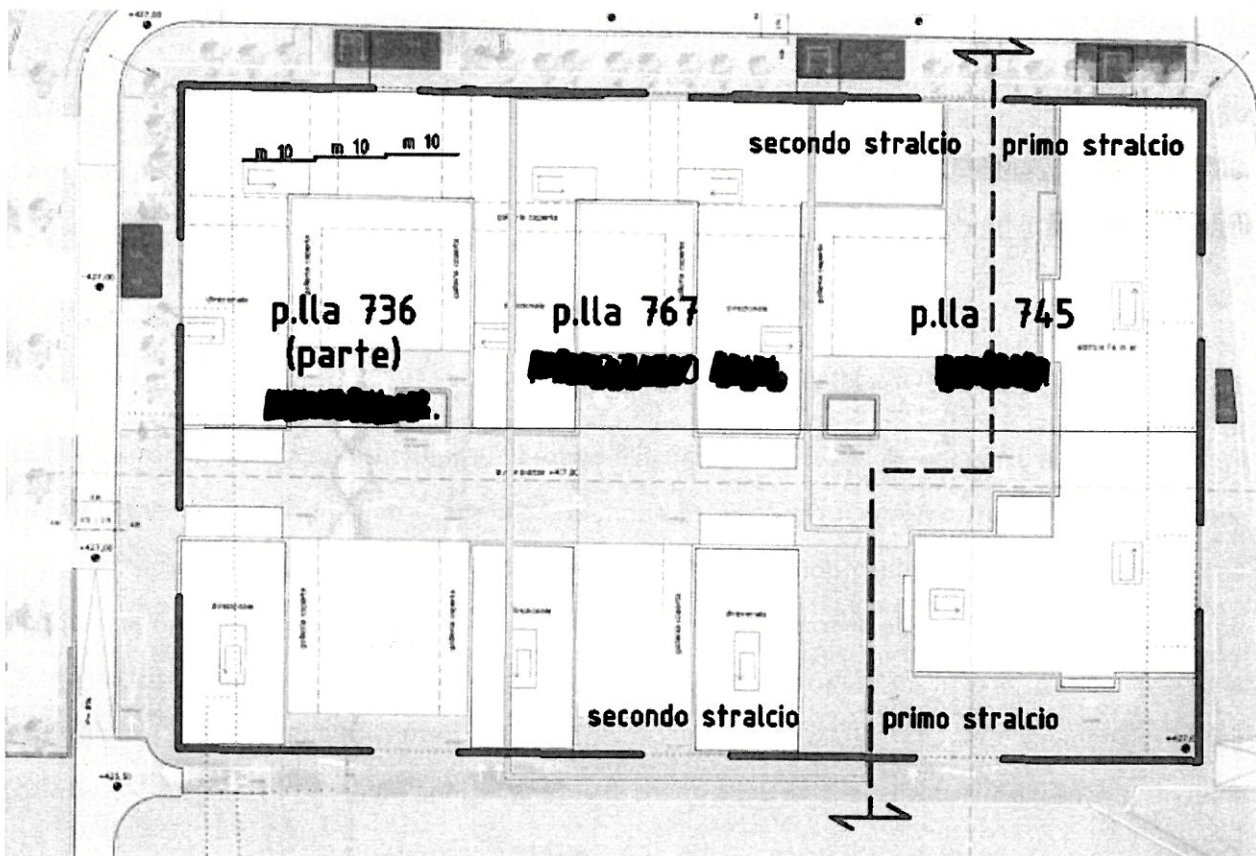
Elena Covri Notaio del 25/02/2016 viene precisato che all'area oggetto della compravendita vengono attribuito complessivi ventimila metri cubi (20.000,00m³).

7) SUDDIVISIONE DI FATTO DELL'AREA DI COMPETENZA SECONDO STRALCIO

A seguito della seconda vendita del 29/05/2013 a favore di ██████████ indicata al punto 5.B ed alla vendita su indicata del a favore di ██████████, L'AREA RICADENTE ALL'INTERNO DEL Secondo Stralcio risulta spettante a tre distinte società e precisamente, partendo da Est, in parte a ██████████, centralmente a ██████████, e la parte terminale a Ovest a ██████████.

Quanto sopra è ben evidenziato dalla eseguita sovrapposizione della mappa catastale all'area all'interno della quale è prevista da parte del vigente PUAS la edificazione dei complessivi 76.000m³

Estratto da Tav. PL 8 bis – Particolare dell'area sulla quale è prevista l'edificazione dei complessivi 76.000m³ con sommariamente sovrapposte le linee di confine identificanti a Est la p.lla 745 spettante a ██████████ centralmente la p.lla 676 spettante a ██████████ e la parte terminale p.lla 736 parte spettante a ██████████ e la linea di demarcazione tra il Primo ed il Secondo Stralcio di attuazione del PUA.



Considerato che l'edificazione dei complessivi 56.400m³ previsti nel Secondo Stralcio come il completamento delle opere di urbanizzazione e delle reti tecnologiche e di sottoservizi stante il dettato del vigente citato PUA non può attuarsi per Sotto-Stralci, ma bensì, previo completamento delle opere di urbanizzazione previste, nel contesto di un unico Permesso di Costruire, eventualmente rinnovabile, le cui opere assentite potranno essere attuate, completate e rese agibili per stralci funzionali, ne consegue:

- a) Che nessuna delle singole parti come suddivise e su sommariamente individuate è a sé stante edificabile rendendo con ciò temporalmente non definibile l'attuazione dell'intervento edificatorio ;
- b) Che a fronte della attuale suddivisione della proprietà, l'edificazione è di fatto subordinata al raggiungimento di un preventivo accordo tra i vari soggetti aventi titoli;
- c) Che per quanto sopra, stante le attuali previsioni del PUA, le distinte parti come su sommariamente individuate separatamente non sono commercialmente appetibili e conseguentemente difficilmente spendibile sul mercato immobiliare, questo naturalmente salvo che le due distinte proprietà vengano acquisite da un unico soggetto.
- d) quanto al punto c) anche in virtù del fatto che tutte le opere di urbanizzazione previste, realizzate e da realizzare, ricadono su terreni di proprietà della [REDACTED]
- d) Che nel merito di quanto alla lettera e) sarebbe auspicabile pertanto che quanto spettante alla [REDACTED] venga acquisito congiuntamente a quanto spettante alla [REDACTED] al fine di costituire un unico lotto.

8) VALIDITA' E CONSEGUENZE URBANISTICHE DEL PUA

Premesso che le previsioni del PUA sia in capo alle opere di urbanizzazione che di edificazione privata sono state in parte attuate, la giurisprudenza, ritenendo che scopo della norma sia quello di evitare la paralisi dell'assetto urbanistico del comparto, si è orientata nel ritenere che l'eventuale intervenuta decadenza del piano per il decorso del termine **non determini automaticamente l'inedificabilità delle aree** e il blocco di ogni attività, ma che sia piuttosto consentito il completamento delle opere di urbanizzazione in corso di realizzazione e l'edificazione, in conformità alle prescrizioni urbanistiche di zona nelle aree già lottizzate e dotate delle opere di urbanizzazione (Cons. Stato, Sez. IV, 14/04/2020 n. 2390).



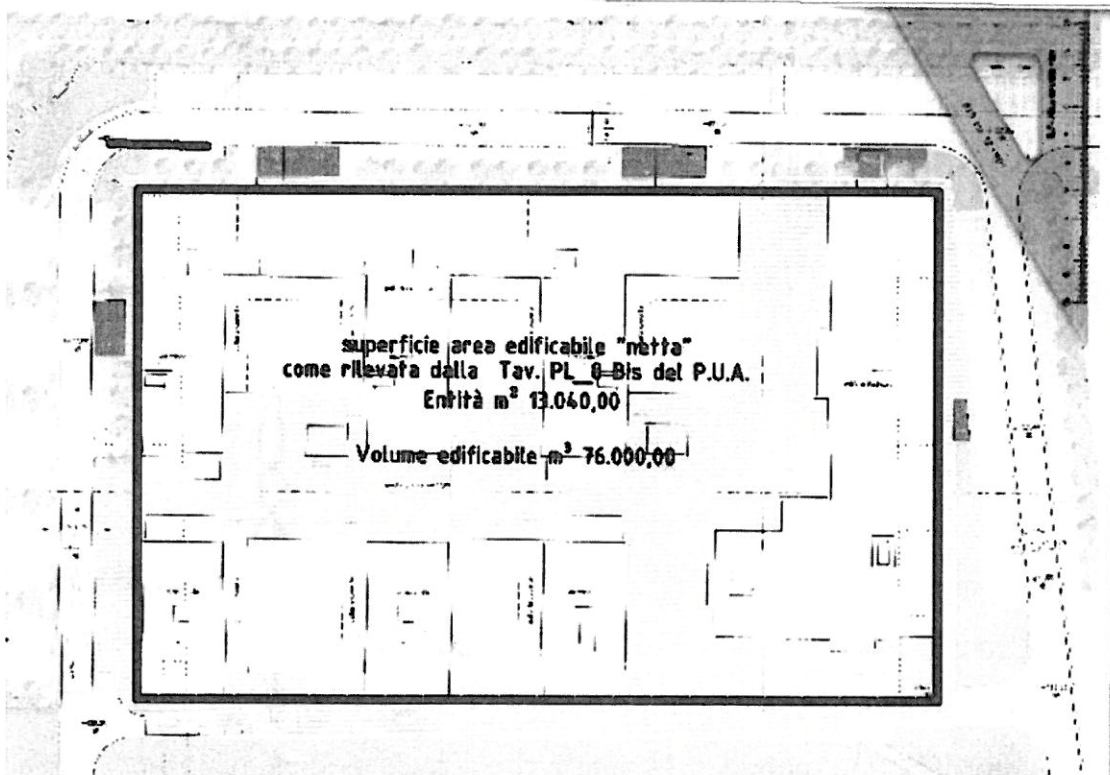
9) VOLUMETRIA IMPUTABILE ALLA P.LLA 767 DI PROPRIETÀ DELLA ESECUTATA

Come evidenziato al Punto 7, la società venditrice **[REDACTED]** nell'atto di vendita della p.lla 767 del Fg. 68 intervenuto a favore della **[REDACTED]** ha quantificato anche l'entità della cubatura trasferita alla parte acquirente definita in complessivi 20.000,00m³.

Per le aree edificabili il parametro di riferimento ai fini della valorizzazione è la cubatura espressa e non la loro superficie (il valore al metro quadrato di un'area con indice edificatorio di 3m³/m² è ben diverso e maggiore rispetto a una con indice 0,80m³/m²), ne consegue che per emettere il richiesto giudizio di stima si farà riferimento all'entità della cubatura di pertinenza della p.lla 767 spettante alla eseguita **[REDACTED]**

La complessiva cubatura prevista pari a 76.000m³ il vigente PUA e detta realizzabile all'interno dell'ampio lotto, determinato dal sottoscritto in complessivi 13040m² delimita ai lati dalla viabilità interna che, come le restanti opere di urbanizzazione, ricade complessivamente sui terreni di proprietà della **[REDACTED]**.

Estratto dalla Tav. PL_8 bis del PUA – Superficie dell'area ove prevista la complessiva edificazione desunta di complessivi 13.040m²

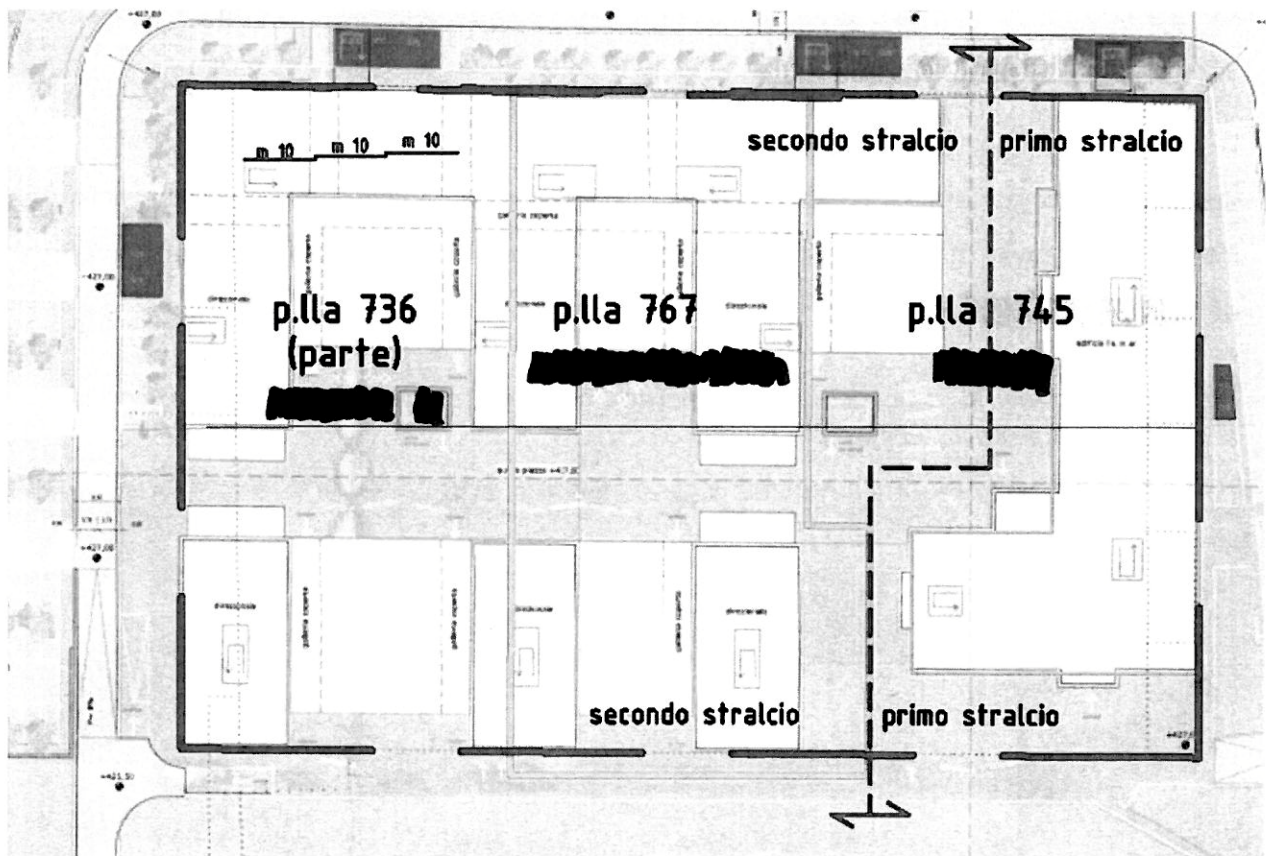


Sovrapponendo a detta area ove prevista la edificazione le linee di mappa riferite alla p.lla 767, si sono distinte le tre porzioni come sotto rapresentato

Estratto dalla Tav. PL_8 bis del PUA – Suddivisione dell'area soggetta ad edificazione assumendo a riferimento la mappa catastale vigente.

La linea di confine tra la p.lla 676 e la p.lla 736 parte divide verticalmente le palazzane centrali previste sui due lati Nord e Sud.

La linea di confine tra la p.lla 676 e 745 divide parte del volume dal PUA previsto interrato



Da tale sovrapposizione emerge chiaramente che, stante la previsione planovolumetrica come definita dal citato vigente PUA, il lotto p.lla 767 spettante alla [REDACTED] SRL ed il lotto p.lla 736 parte spettante alla [REDACTED] non sono autonomamente edificabile. La loro linea di confine infatti attraversa, dividendole quindi verticalmente da terra a cielo, le due palazzine centrali, cosa questa che di fatto le rende realizzabili solo a fronte di diversi accordi tra le parti.



Si evidenzia inoltre che anche la linea di confine esistente tra la p.lla 767 spettante alla Società ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ e la p.lla 745 parte spettante alla ~~XXXXXXXXXXXX~~ sul lato a Nord/Est va a frazionare una parte di edificio prevista interrata a destinazione accessoria, cosa questa invece realizzabile.

Conclusione

Sulla base di quanto su esposto lo scrivente considera il lotto p.lla 767 spettante alla ~~XXXXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXXXX~~ della cubatura pari a 20.000,00m³, ed oggetto della Esecuzione Immobiliare n. 6/2022, allo stato attuale di validità del PUA non autonomamente edificabile.

10) STATO DEL POSSESSO

L'area urbana in parola, non espressamente delimitata in loco, alla data della presente risulta libera. Unitamente alla restante parte costituente il Secondo Stralcio questa è racchiusa all'interno della eseguita recinzione di cantiere.

11) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

11.1 – Vincoli e Oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente

Convenzione Urbanistica

Rimarranno a carico dell'acquirente, in quanto propri dell'area interessata dal più volte citato PUA, gli impegni e gli oneri assunti dalla ~~XXXXXXXXXXXX~~ nei confronti del Comune di Belluno di cui alla Convenzione Urbanistica del 27/05/2016 a rogito del Segretario Generale del comune di Belluno dott. Roberto Natale Rep. n.- 43 reg.ta a Belluno il 03/06/2010 al n. 126 serie 1 e trascritta a Belluno il 18/06/2010 al n. 7299 RG e n. 5465 RP e successiva modifica del Segretario Generale del Comune di Belluno ~~XXXXXXXXXXXX~~ rep. n. 10 reg,ta a Belluno in data 23/02/2012 al n. 15 serie1 e trascritta a Belluno il 24/02/2012 al n. 2373 RG e n. 1928 RP.

Atti di asservimento urbanistico

Si ritiene possano consideri sottoposti ad asservimento urbanistico la parte della originaria cubatura del demolito complesso ICB quantificati nella citata convenzione in circa 72.000m³ e che la stessa prevede che saranno oggetto di un puntuale Accordo fra Soggetti Pubblici e Privati,

Considerato però che in nessuno degli atti di vendita intervenuti a favore di ~~XXXXXXXXXXXX~~ prima e di ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ poi viene fatto specifico riferimento a su detta cubatura, si ritiene che questa sia rimasta in capo alla ~~XXXXXXXXXXXX~~ sotto la formula del credito edilizio.



Ne consegue che l'area urbana p.lla 767 del Fg. 68 del comune di Belluno non è gravata da atti di asservimento urbanistico

11.2 – Vincoli e Oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni

- Iscrizione nn. 2185/245 del 02/03/2016, nascente da ipoteca volontaria, conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Covri Elena da Fabbrico (RE) in data 25/02/2016 rep. n. 30407/9498 a favore di [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED] [REDACTED] sede [REDACTED] C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] sede Reggio Emilia (RE) C.F. 02318000359. Importo capitale Euro 1.000.000,00, importo totale Euro 2.000.000,00 e durata 9 anni.
- Trascrizione nn. 1383/1122 del 10/02/2022, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da U.n.e.p. del Tribunale di Belluno con sede a Belluno (BL) Nin data 21/01/2022 rep. n. 944 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

12) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie di gestione dell'area urbana: Nessuna

Imposte a carico dell'area urbana: quelle di legge (Es. IMU comunale)

13) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO P.LLA 767 FG. 68

13.1) Considerazioni generali e puntuali

La quotazione OMI edita dall'Agenzia delle Entrate, 2° semestre anno 2022, fascia semicentrale di Belluno relativa alla zona di Mier ove si colloca il bene oggetto della presente, quantifica tra un minimo di 950€/m² ed un massimo di 1.300€/m² il valore di un immobile a destinazione terziaria (*Allegato 12: Quotazioni OMI zona Mier citate*).

Nel merito si evidenzia che il valore massimo espresso pari a 1.300€/m², a fronte delle recenti rilevanti lievitazioni del costo dei materiali in edilizia che ha raggiunto punte anche superiori al 50% rispetto ai quelli correnti ante pandemia COVID 19, in attualità è inferiore al costo di costruzione di un edificio direzionale realizzabile su area già urbanizzata.

Altro aspetto negativamente rilevante ai fini della appetibilità in comune commercio del bene in parola, e conseguentemente incidente nella quantificazione del più attendibile valore di mercato, è dato dalla



notevole entità della superficie direzionale ricavabile seguente alla edificazione dei complessivi 56.400m³ urbanistici previsti in attuazione del secondo stralcio.

Atteso che dal calcolo della volumetria urbanistica sono esclusi i volumi a destinazione accessoria interrati, assumendo quale altezza media lorda (netta più solaio) di un vano a destinazione direzionale m 3,30, la superficie corrispondente ai 56.400m³ è quantificabile in a circa 17.000m², entità questa notevolmente superiore rispetto a quanto normalmente richiesto ed assorbibile dal mercato locale già in parte frenato anche dal recente rialzo degli interessi sui mutui e dove la pezzatura media richiesta per un ufficio si colloca tra 150/300m².

Da ciò ne deriva che una eventuale realizzazione in unico contesto dei 17.000 metri quadri a destinazione direzionale, gran parte di questi rimarrebbero invenduti per anni con la conseguenza, quantomeno, di annullare il necessario ritorno economico e di esporre il costruttore ad ulteriori spese di manutenzione che nel tempo si rendessero necessarie.

Altro aspetto negativamente incidente sulla appetibilità del bene in parola è dato dalla sua localizzazione. Escludendo il centro città, la zona commercialmente appetibile per le attività direzionali e terziarie si colloca nella parte a Est della città (Via Vittorio Veneto- Via T. Vecellio e laterali fino alla Rossa) e non nella parte Ovest.

Che la zona ove si colloca l'area in parola non sia vocata alla destinazione direzionale/terziaria lo si evince anche dalle allegate ortofoto. Questa infatti costituisce una "macchia" inserita in un contesto a vocazione agricola e residenziale, e di conseguenza un tale imponente complesso direzionale come previsto dal PUA rischia di configurarsi una cattedrale avulsa dal contesto territoriale di zona.

A quanto sopra, e sempre in negativo, si aggiunge la frammentazione della proprietà dell'area da edificare corrispondente al secondo stralcio del PUA, il rilevante costo da sostenere per il completamento delle opere di urbanizzazione e delle reti tecnologiche/sottoservizi come previsto dal citato PUA e concordato col comune di Belluno a seguito della sottoscrizione della citata Convezione Urbanistica del 2016.

13.2) Incidenza del costo di urbanizzazione

Negli atti intercorsi tra [REDACTED] e [REDACTED], l'onere per la realizzazione delle eseguite opere di urbanizzazione al 2010 veniva quantificato in 480.000 Euro (Allegato 11: Nota di Trascrizione del 04/06/2013 n. 6164 RG e n. 4574RP).

Stimando che l'entità delle opere di urbanizzazione previste e non realizzate non sono di molto maggiori rispetto quanto già realizzato, che la mera rivalutazione senza interessi dei 480.000Euro ad



oggi all'incirca si attesta in 614.800Euro, ragionevolmente si può ritenere che l'onere da sostenere per il completamento delle opere di urbanizzazione rispetto al singolo metro cubo da edificare incida per tredici Euro/metro cubo (13€/m³) cui corrisponde una somma pari a 733.200Euro.

13.3) Quotazione media uffici al nuovo in classe energetica "B".

La quotazione medie in attualità vigenti per uffici di recente edificazione dalla pezzatura media -tra 150/300 m² - insistenti nella zona semi-periferica Est della città si attesta tra 1.500/1800Euro/m² seconda della dotazione di sevizi di zona e delle aree a parcheggio, e dove per quelli di più recente edificazione i valori unitari si attestano anche superiori a 1.900Euro/m².

Assumendo quale attuale attendibile valore unitario di vendita in Loc. Mier pari a 1.650Euro/m² ed il corrispondente costo di realizzazione pari a 1.450Euro/m², l'utile si attesterebbe in 200Euro/m², importo questo corrispondente a 60Euro/m³ (200/h3,30) ed a cui va detratto il costo unitario al metro cubo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione su quantificato in 13uro/m³ per un totale rimante pari a 47Euro/m³.

13.4) Valorizzazione dell'area urbana p.Ila 767 del Fg. 68 del comune di Belluno

Assumendo per l'area urbana 767 l'entità del volume urbanistico come su determinato pari a 24.266m³, in condizioni normali il valore relativo si quantifica come di seguito.

$$\text{Metri cubi } 20.000,00 \times \text{Euro/m}^3 \text{ } 47,00 \quad = \text{arrotondati} \quad \text{Euro } 940.000,00$$

13.5) Adeguamenti e correzioni della stima

All'importo su esposto vanno applicate le deduzioni imputabili agli aspetti negativi su esposti nelle considerazioni generali e puntuali

- Deduzione del 10% imputabile alla non autonoma possibilità edificatoria che rende incerta la data della potenziale edificazione

$$\text{Euro } 940.000,00 - 10\% \text{ (paria a Euro } 94.000,00) \quad = \text{Euro } 846.000,00$$

- Deduzione di un ulteriore 10% imputabile all'entità realizzabile difficilmente assorbibile dal mercato in tempi economicamente accettabili

$$\text{Euro } 846.000,00 - 10\% \text{ (pari ad arrotondatati Euro } 86.000,00) \quad = \text{Euro } 760.000,00$$



13.6) Prezzo base d'asta del lotto p.lla 767 Fg. 68 del comune di Belluno

Per quanto riportato al punto 13.5) il prezzo d'asta si quantifica in

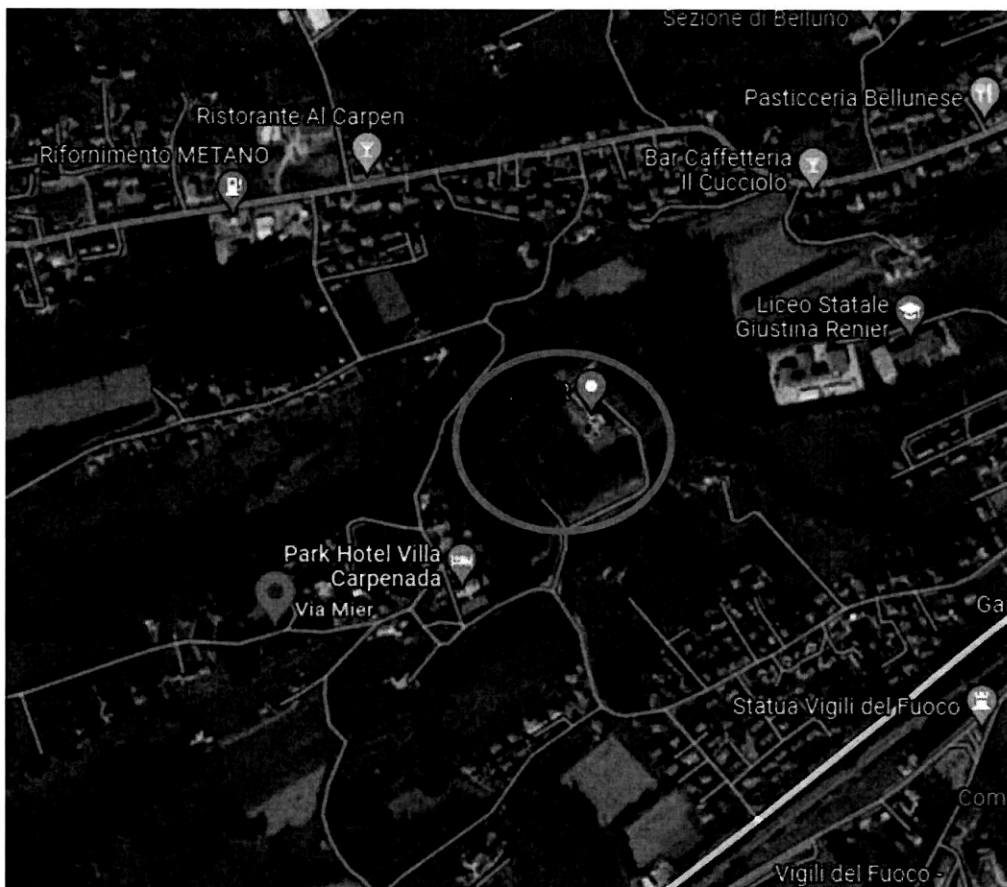
Euro 760.000,00

Corrispondente ad un valore unitario:

- rapportato al volume di 20.000m³, pari ad arrotondati unitari **38,00 Euro/m³**
- rapportato alla superficie della p.lla 767 del Fg. 68 di 4.300m² pari ad arrotondati unitari 177,00 Euro/m².

14) DESCRIZIONE PER ANNUNCIO DI VENDITA

Terreno edificabile ad uso direzionale sito in Loc. Mier del Comune di Belluno dalla forma rettangolare e giacitura regolare, inserito in una più ampia zona solo in parte urbanizzata già sede della [REDACTED]

Ortofoto Loc. Mier a Belluno

Ortofoto della zona edificabile a destinazione direzionale in Via Mier



Elenco allegati

- N. 1 – Visura Attale Catasto Fabbricati della p.lla 767 Fg. 68 Comune di Belluno
- N. 2 – Visura Storica Catasto Fabbricati della p.lla 767 Fg. 68 Comune di Belluno.
- N. 3 – Visura Storica Catasto Terreni della p.lla 767 Fg. 68 Comune di Belluno
- N. 4 – Elaborato Planimetrico della p.lla 767 Fg. 68 Comune di Belluno
- N. 5 – Elenco Subalterni della p.lla 767 Fg. 68 Comune di Belluno
- N. 6 – Estratto dalla mappa Catasto Terreni p.lla 767 Fg. 68 Comune di Belluno
- N. 7 – Atto di acquisto area da parte di ██████████ – Atto del 25/02/2016
- N. 8 – Convenzione Urbanistica del 27/10/2016 ed aggiornamento tra Com. Belluno e Immedil 2 Srl
- N. 9 – PDC n. 99 del 24.12.2014 relativo alla esecuzione opere di urbanizzazione
- N. 10 – Nota di Trascrizione del 23/11/2010 n. 13761RG e n. 10288RP – 1° acquisto ██████████
- N. 11 – Nota di Trascrizione del 04/06/2013 n. 6164 RG e n. 4574RP – 2° acquisto ██████████
- N. 12 – Quotazioni OMI – Terziario - zona Mier.

Indice

- Pag. 2 - Quesito
- Pag. 2 – 1) Dati catastali identificanti il bene;
- Pag. 3 - 2) Corrispondenza dati catastali
- Pag. 3 - 3) Localizzazione dei beni
- Pag. 6 - 3) Dati Urbanistici
- Pag. 7 - 5) Stato attuale dei luoghi
- Pag. 12 - 6) Vendita di parte del lotto da edificare a ██████████
- Pag. 13 - 7) Suddivisione di fatto dell'area da edificare col secondo stralcio
- Pag. 14 - 8) Validità e conseguenze urbanistiche del PUA
- Pag. 15 - 9) Quantificazione della volumetria della p.lla 767 Gg. 68
- Pag. 17 - 10) Stato del possesso
- Pag. 17 - 11) Vincoli e oneri giuridici
- Pag. 18 - 12) Altre informazioni per l'acquirente
- Pag. 18 - 13) Valutazione complessiva del lotto p.lla 767 Fg. 68
- Pag. 21 - 14) Descrizione annunci di vendita

Esperto alla Stima

Per.Ind.Ed. Paolo Bortoluzzi



