TRIBUNALE DI BELLUNO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 27/2022
Giudice dott.ssa Gersa Gerbi

promossa da

BCC NPLS 2020 s.r.l.
rappresentata dall'avv. Lorenzo Sternini del Foro di Treviso

contro

[redacted]

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

L'esperto stimatore
Dott. arch. Monica Nevyjel
via Garibaldi n. 41, 32100 Belluno

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI BELLUNO
Architetto
MONICA
NEVYJEL
Sezione A/a 257

Udienza per la comparizione delle parti: 17.10.2023

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

INDICE

SCHEDA SINTETICA ED INDICE	pag. 3
PREMESSA	pag. 4
CREDITORE PROCEDENTE E CREDITORI INTERVENUTI	pag. 4
DEBITRICE	pag. 4
Quesito n. 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	pag. 5
Formazione dei lotti per la vendita	pag. 5
Identificazione catastale del bene pignorato	pag. 5
Proprietà dei beni pignorati	pag. 5
Diritti reali dei beni pignorati	pag. 6
Provenienza	pag. 6
Quesito n. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE	pag. 7
Descrizione e ubicazione	pag. 7
Estratto della mappa catastale	pag. 8
Ortofoto	pag. 9
Sovrapposizione della mappa catastale all'ortofoto Localizzazione	pag. 9
Estratto della TAV. PL_8 bis del P.U.A.	pag. 10
Particolare degli edifici previsti dal P.U.A., estratto dalla TAV. PL_8 bis del P.U.A.	pag. 11
Informazioni e dati tecnici	pag. 12
Estratto degli elaborato del Piano Urbanistico Attuativo	pag. 21
Quesito n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	pag. 26
Corrispondenza tra i dati catastali e l'atto di pignoramento	pag. 26
Storia catastale dell'immobile	pag. 27
Quesito n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA	pag. 28
Quesito n. 5: RICOSTRUZIONE DEGLI ATTI DI PROVENIENZA E DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	pag. 29
Quesito n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA – URBANISTICA	pag. 34
Destinazione urbanistica	pag. 34
Quesito n. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	pag. 35
Quesito n. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	pag. 35
Quesito n. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	pag. 36
Quesito n. 10: ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO	pag. 37
Quesito n. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE	pag. 37
Quesito n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	pag. 37
Quesito n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA	pag. 41
Quesito n. 14: ACQUISIZIONE DELLA VISURA DELLA CAMERA DI COMMERCIO	pag. 41
SCHEDA DATI PER LA VENDITA	pag. 42
CONCLUSIONI E PROSPETTO RIEPILOGATIVO	pag. 44
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	pag. 46

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

SCHEDA SINTETICA E INDICE

LOTTO UNICO

Comune di Belluno – via Guido Rossa Frazione Mier - Belluno

Procedura: Es.Imm. n. 27/2022 rge - G.E. dott.ssa Gersa Gerbi

promossa da BCC NPLS 2020 s.r.l. [redacted]

Diritto (cfr pag. 6): intera proprietà dell'immobile

Bene (cfr pag. 7): terreno edificabile a destinazione d'uso direzionale, non edificato e privo delle opere di urbanizzazione, compreso all'interno di Piano Urbanistico Attuativo; la porzione edificabile presenta configurazione rettangolare e giacitura in leggero pendio verso sud; in area adiacente sono già stati realizzati l'edificio degli uffici dell'Associazione industriale ed artigiana "FEINAR" e le relative opere di urbanizzazione

Ubicazione (cfr pag. 7): prima periferia ovest della città di Belluno, loc. Mier, via Guido Rossa

Stato (cfr pag. 12): incolto in abbandono, presenza di alcuni materiali di scavo e edili residui da interventi anche di demolizione

Dati Catastali attuali (cfr pag. 5):

Il terreno pignorato è così identificato al foglio 68 del Comune di Belluno:

- Catasto Fabbricati: part. 736, cat. F/1 area urbana, consistenza mq. 87'578, via Mier, pT
- Catasto Terreni: part. 736, ente urbano, superficie mq. 87'578

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 6): non sono state rilevate differenze tra i dati catastali

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pagg. 12-20): Il terreno è compreso nell'ambito del P.U.A. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 18.05.2010; l'edificazione ha destinazione d'uso direzionale ed è soggetta a quanto disposto nella convenzione urbanistica stipulata tra il Comune di Belluno e [redacted]

[redacted]

Valore di stima (cfr pagg. 38): € 1'004'600,00 (Euro unmilionequattromilaseicento e zero centesimi) al netto dell'importo decurtato per vendita forzata

Valore mutuo: ---

Vendibilità: discreta

Pubblicità: forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene: "Portale delle vendite pubbliche" all'interno del sito del Ministero della Giustizia e appositi siti internet dedicati alla pubblicità immobiliare

Occupazione (cfr pag. 35): il bene immobile è risultato nella disponibilità del debitore

Titolo di occupazione (---): ---

Oneri (cfr pag. 35-37): allo stato attuale gravano sul bene, e restano in carico all'acquirente, gli impegni, i vincoli e gli oneri oggetto della Convenzione Urbanistica del PUA sottoscritta con il Comune di Belluno sopra richiamata; i beni sono gravati dagli oneri ed imposte previsti dalle vigenti normative fiscali, anche di carattere Comunale

APE (cfr pag. ---): ---

Problemi (cfr pag. 37-38): allo stato attuale l'edificazione nel lotto, e la necessaria costruzione delle relative opere di urbanizzazione, non sono realizzabili in maniera autonoma e separata dall'edificazione su terreni adiacenti e prossimi di proprietà di terzi soggetti, se non attraverso la formalizzazione di un accordo tra gli aventi titolo

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

RELAZIONE DI STIMA

redatta dall'esperto stimatore dott. arch. Monica Nevyjel

PREMESSA

La presente relazione di stima è redatta dalla scrivente dott. arch. Monica Nevyjel, nata ad Agordo (BL) il 21.07.1967, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Belluno al n. 257, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Belluno con n. 63, nella qualità di esperto stimatore incaricato dal Giudice dott. Federico Montalto, con decreto di nomina in data 28.07.2022, nell'ambito del procedimento esecutivo immobiliare n. 27/2022 R.G.E. promosso da

BCC NPLS 2020 s.r.l. con sede legale in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri n. 1
rappresentata dall'avv. Lorenzo Sternini del Foro di Treviso

contro

la società [redacted]

La sottoscritta ha inoltrato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, tramite il portale telematico del Tribunale di Belluno, la dichiarazione di accettazione dell'incarico ricevuto e giuramento in data 29.07.2022.

Successivamente il procedimento è stato assegnato al Giudice dott.ssa Gersa Gerbi.

CREDITORE PROCEDENTE E CREDITORI INTERVENUTI

Il creditore procedente è la società

BCC NPLS 2020 s.r.l., con sede in Conegliano (TV) in via Vittorio Alfieri n. 1, c.f. 05098890261, e per essa la mandataria doValue S.p.A. con sede in Verona, viale dell'Agricoltura n. 7, c.f. 00390840239, con l'avv. Lorenzo Sternini del Foro di Treviso.

Agli atti del procedimento risultano i seguenti creditori intervenuti:

- BCC NPLS 2020 s.r.l., con sede in Conegliano (TV) in via Vittorio Alfieri n. 1, c.f. 05098890261, e per essa la mandataria doValue S.p.A. con sede in Verona, viale dell'Agricoltura n. 7, c.f. 00390840239, con l'avv. Lorenzo Sternini del Foro di Treviso;

- Yoda SPV srl, con sede in Conegliano (TV) in via Vittorio Alfieri n. 1, c.f. 05111630264, rappresentata da INTRUM ITALY SpA con sede in Milano Bastioni di Porta Nuova n. 19, c.f. 10311000961, con l'avv. Enrico Spina del Foro di Treviso.

DEBITRICE

[redacted]

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

Si unisce la visura della CCIAA nel fascicolo degli allegati (pag. 46).

Dall'atto di pignoramento risulta nominato liquidatore pro-tempore il dott. Sani Massimo, residente in Ferrara 44121, via Borgo Leoni n. 21.

Quesito n. 1

IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il bene oggetto del pignoramento consiste in un ampio appezzamento di terreno inedificato ed edificabile ad uso direzionale, compreso nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo denominato "ex ICB", in località Mier, facente parte di un'area più ampia in parte già costruita ed urbanizzata.
La superficie catastale del lotto é di 87'578 mq. e la volumetria edificabile risulta di 29'600 mc.

Formazione dei lotti per la vendita

La tipologia del bene, la sua natura e la sua configurazione distributiva e funzionale, come nel seguito sarà illustrata nel dettaglio, portano alla formazione di un unico lotto di vendita.

Identificazione catastale del bene pignorato

Il terreno pignorato è individuato dai seguenti identificativi catastali del Comune di Belluno:

- Catasto Fabbricati fg. 68, part. 736, cat. F/1 area urbana, consistenza mq. 87'578, via Mier, pT
- Catasto Terreni fg. 68, part. 736, ente urbano, superficie mq. 87'578

Confini

Il terreno identificato con la particella n. 736 confina tutto attorno con le particelle n. 763, 762, 667, 651, 663, 465, 71, strada vicinale di Mares, 406, 131, 41, 43, rio delle Moneghe, 674, 788, 790, 677, 566, 584, 459, 438, 441, 111, 440, 85, 738, 753, 767.

Proprietà dei beni pignorati

Dall'esame degli atti disponibili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno, risulta che i beni pignorati sono nella proprietà della debitrice, per la quota di 1/1:

- [redacted]

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

Il suddetto bene è pervenuto alla debitrice giusto atto di compravendita ai rogiti del Notaio Domenico Grasso di Belluno in data 01.07.2004, Rep. n. 17087/3775, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Belluno ai numeri R.G. 8871 R.P. 6624 del 02.07.2004.

Non risulta depositata agli atti del procedimento la visura camerale della società debitrice; la scrivente ha proceduto all'acquisizione presso gli uffici della Camera di Commercio di Belluno-Treviso, e viene inclusa nel fascicolo degli allegati (pag. 46).

Diritti reali dei beni pignorati

X	diritto di proprietà per la quota di 1/1
	in comproprietà
	nuda proprietà
	usufrutto
	altro

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento

X	corrisponde
	non corrisponde

Provenienza

I beni pignorati sono pervenuti alla società debitrice per atto di acquisto ai rogiti del notaio Domenico Grasso di Belluno in data 01.07.2004, sotto riportato:

01 ATTO DI COMPRAVENDITA
NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 8871 R.P. 6624 DEL 02.07.2004
Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Domenico Grasso di Belluno in data 01.07.2004, Rep. n. 17087/3775, con cui
- [redacted]
vende
- [redacted]
la quota intera della proprietà del fabbricato ad uso artigianale così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Belluno:
- fg. 68 part. 171, sub. 3, via Mier n. 152, piano S1-T-1, cat. D/1 Opifici
corrispondente al C.T. al fg. 68 part. 171 ente urbano di Ha.10 A.82 Ca.90.

Si precisa che la part. 171/3 in seguito ha assunto l'attuale identificativo part. 736 per effetto delle successive variazioni catastali da cui è stata interessata, esposte più avanti nel paragrafo "Storia catastale del fabbricato".

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

Quesito n. 2
INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE

Descrizione e ubicazione
Il bene immobile è costituito da un terreno ad uso direzionale edificabile e non edificato, compreso all'interno del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata (P.U.A.) che interessa l'area dismessa denominata "ex I.C.B.", in località Mier, nella zona ovest di Belluno, in via Guido Rossa, in prossimità del piccolo borgo storico di Mier e della seicentesca villa che ospita l'Hotel Carpenada.

Presenta superficie catastale di mq. 87'578, di forma irregolare (si veda la planimetria catastale allegata), giacitura mediamente in pendio, più marcato nella fascia posta a nord; la porzione edificabile presenta configurazione rettangolare e giacitura in leggero pendio verso sud; in area adiacente sono già stati realizzati l'edificio degli uffici dell'Associazione industriale ed artigiana "FEINAR" e le relative opere di urbanizzazione

L'area si trova in località Mier, frazione che si trova nella prima periferia alle porte della città, nelle vicinanze del fabbricato ad uso direzionale che ospita gli uffici della FEINAR, l'associazione degli industriali ed artigiani della Provincia di Belluno, nell'ambito di un contesto generale di tipo agricolo e caratterizzato dal pregevole paesaggio naturale circostante in cui è presente una rada edificazione residenziale e rurale; si rileva come la volumetria in progetto si presenti per dimensioni e per destinazione d'uso slegata dalla vocazione del contesto in cui si trova.

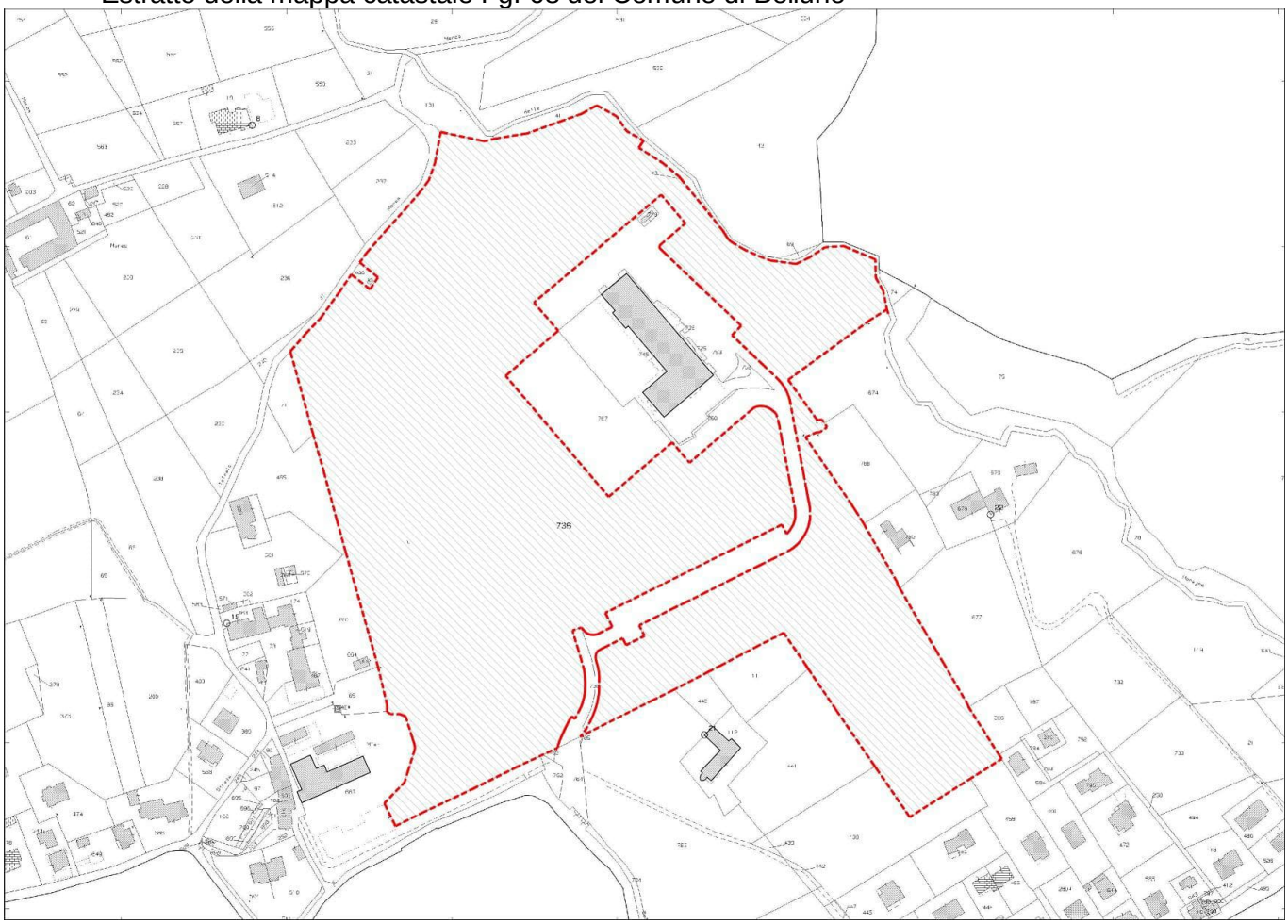
Allo stato attuale l'area assoggettata al P.U.A. è frazionata in tre diverse proprietà, e la volumetria residua edificabile, corrispondente a due corpi di fabbrica da erigersi al di sopra di una piastra interrata, è prevista dal plani volumetrico del PUA estendersi alle diverse proprietà in continuità, senza che le volumetrie possano essere edificate in maniera autonoma sulle diverse particelle.

Tale indicazione volumetrica è rappresentata nella *Tav. PL_8 bis del P.U.A.*, di cui di seguito si allegano due stralci di dettaglio.

Si vede come il volume edificabile previsto sulle part. 736 (oggetto della stima), 767 (non interessata dal presente procedimento) e sull'area in parte già occupata dall'edificio Feinar, si trovi nelle previsioni del Piano congiunto in un'unica costruzione unitaria, rendendo di fatto non realizzabili in maniera autonoma i volumi previsti sulle tre distinte particelle.

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

Estratto della mappa catastale Fg. 68 del Comune di Belluno

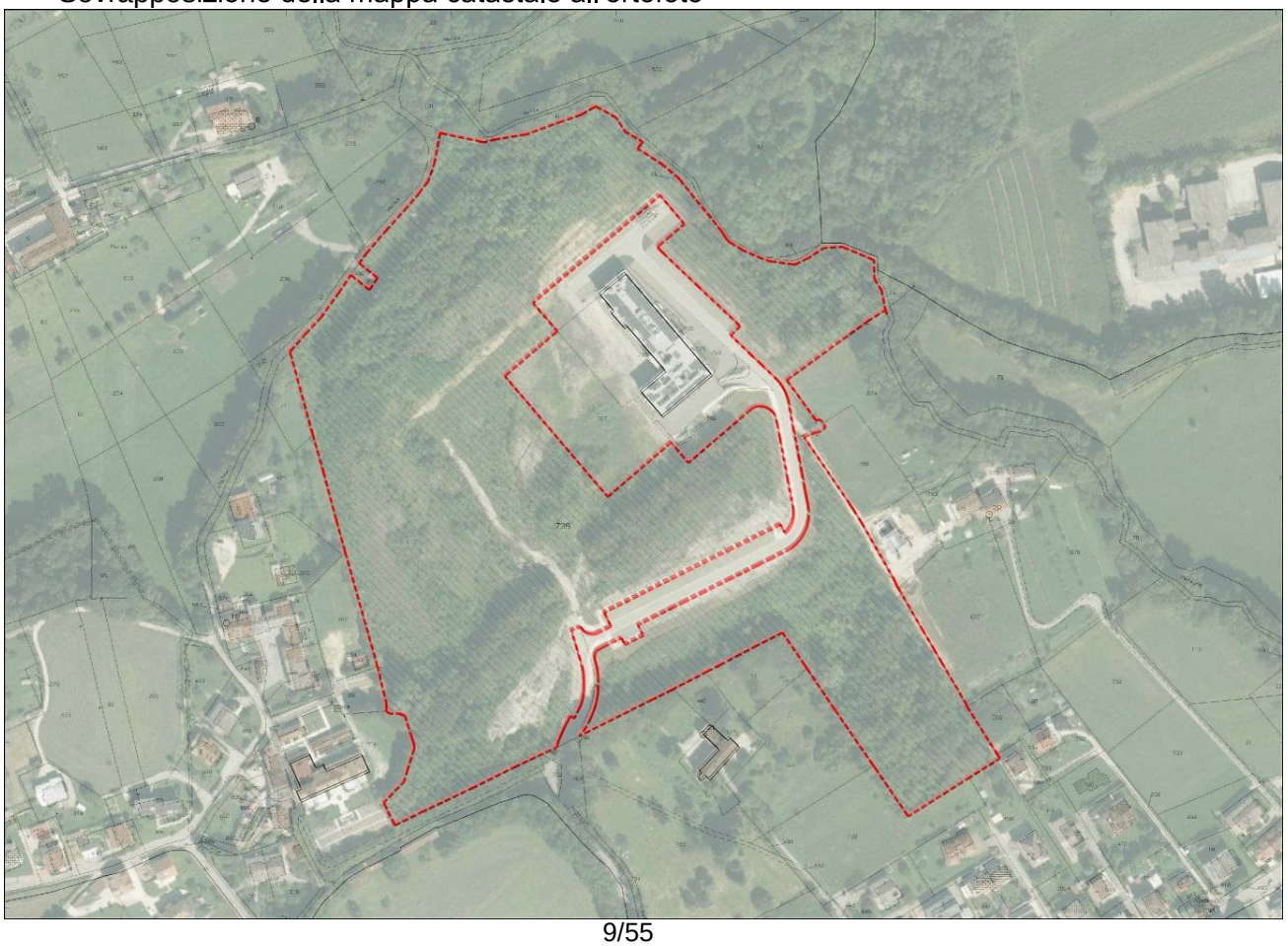


Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

Ortofoto - Comune di Belluno Località Mier

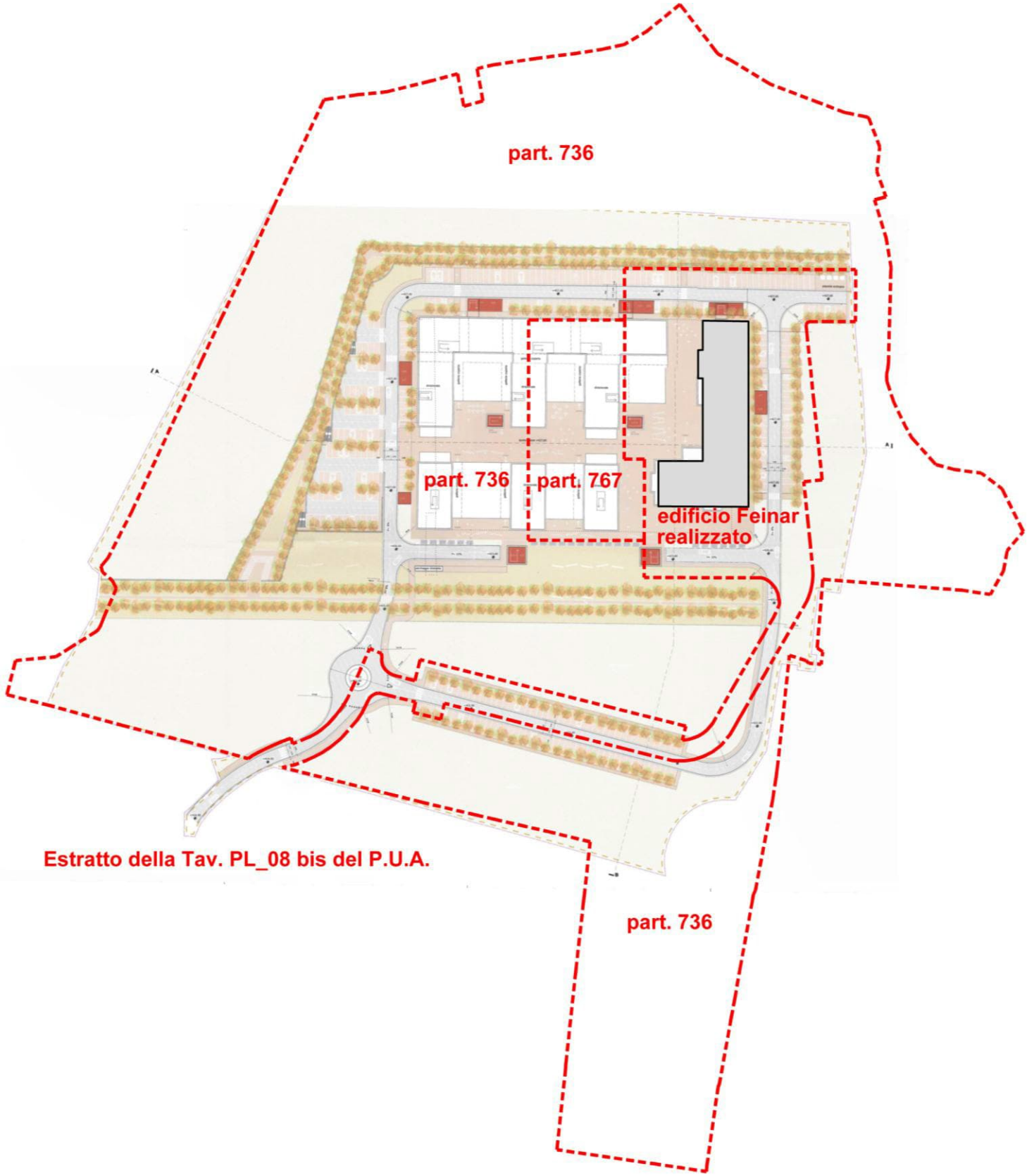


Sovrapposizione della mappa catastale all’ortofoto



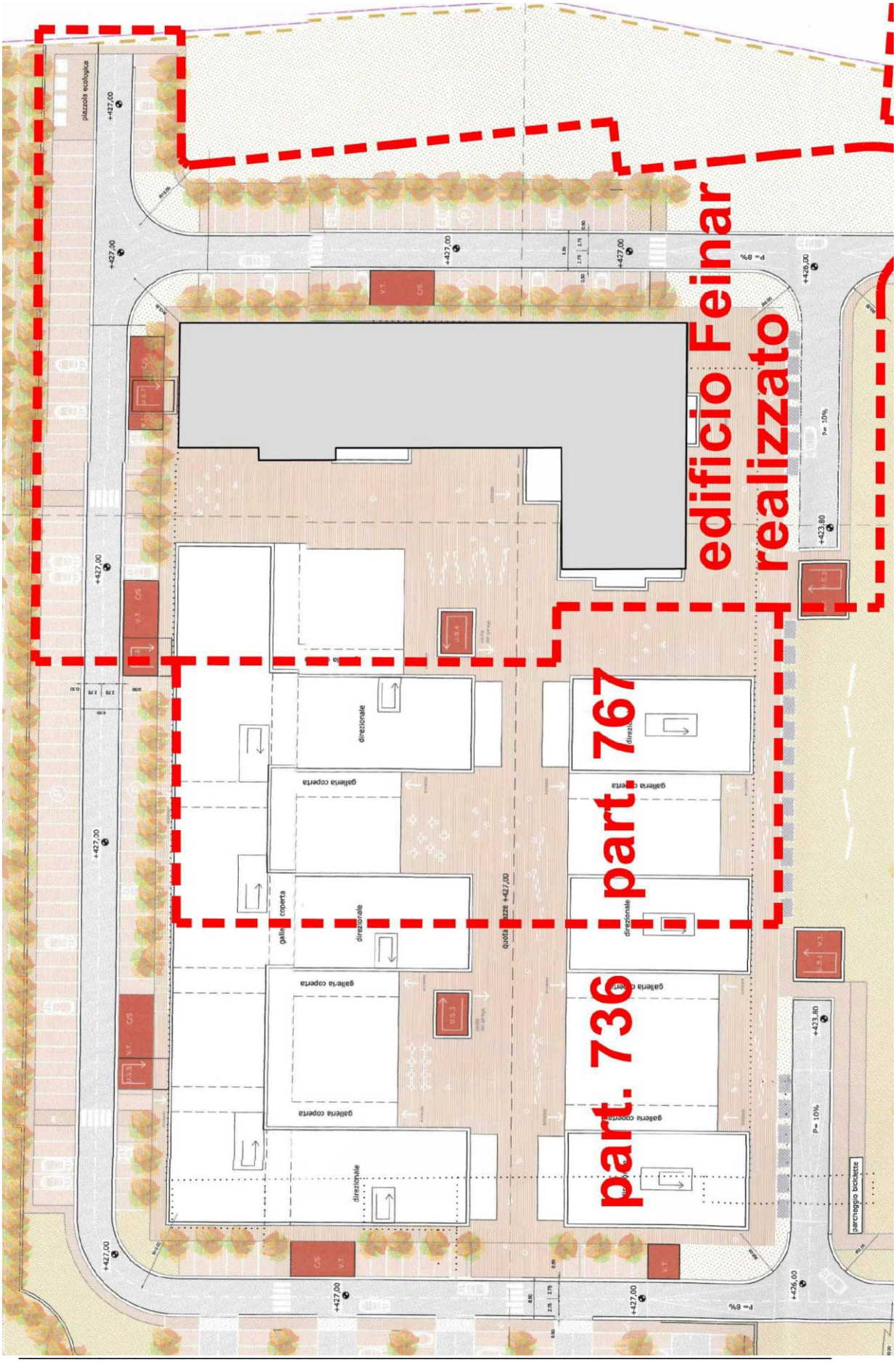
Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

Estratto della *TAV. PL_8 bis* del P.U.A. con indicazione del perimetro della particella catastale 736 oggetto della stima e dell'adiacente particella 767, di altra propriatà



Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

Particolare degli edifici previsti dal P.U.A., estratto dalla *TAV. PL_8 bis* del P.U.A.



Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

Il terreno si presenta incolto, con una copertura vegetale infestante spontanea, caratterizzata dalla presenza di cespugli ed alberi ad alto fusto; si rileva la presenza di pozze d'acqua stagnante.

La situazione in cui versa, degradata rispetto al contesto circostante, deriva dall'intervento di demolizione del vecchio stabilimento tessile, costruito negli anni 1960, giusta comunicazione di inizio dei lavori del 01.03.2012.

L'area oggetto di stima si presenta in condizioni di generale incuria; sono presenti porzioni residue di pavimentazione d'asfalto, cumuli di terra anche di entità consistente, cataste di materiali edilizi, plastici, cementizi, ferrosi, ecc. abbandonati e deteriorati dalla lunga esposizione agli agenti atmosferici.

Si accede all'area attraverso la viabilità di urbanizzazione realizzata in funzione della costruzione dell'edificio direzionale della FEINAR, quale parziale attuazione (stralcio Feinar) dei piano urbanistico attuativo, attraverso una cancellata di carattere precario.
La viabilità di urbanizzazione, che risulta collaudata e non ancora ceduta all'uso pubblico, è collegata alla viabilità Comunale.

In ragione del tempo che potrà intercorrere tra il sopralluogo eseguito dalla scrivente, nell'ambito del quale sono state riprese le fotografie che documentano lo stato attuale del terreno, e che vengono allegate alla perizia di stima, ed il momento dell'eventuale esperimento d'asta, si raccomanda agli interessati di eseguire un sopralluogo sul luogo al fine di accertarne la reale situazione a tale data.

Informazioni e dati tecnici
Il terreno oggetto della stima consiste in un'ampia porzione dell'area interessata dal P.U.A., che in origine era più estesa in quanto nel tempo la società debitrice ne ha vendute a terzi soggetti alcune frazioni; il volume realizzabile nell'ambito del terreno pignorato è di a mc. 29'600 residuale, rispetto alla cubatura ammessa in origine dal piano attuativo pari a 76'000 mc., una volta detratto il volume ceduto a terzi soggetti.

Il P.U.A. è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 18.05.2010; è stata successivamente stipulata tra il Comune di Belluno e [redacted] la convenzione urbanistica ai rogiti del Segretario Comunale Rep. n. 43 del 27.05.2010, registrata a Belluno il 03.06.2010 al n. 126 Serie 1, trascritta a Belluno ai nn. 7299 RG e 5465 RP in data 18.06.2010 (ALL. 2); successivamente è stata integrata con atto del 14.02.2012, ai rogiti del Segretario Comunale, per modificare le modalità dell'affidamento delle opere di urbanizzazione dell'area (si rimanda alla copia delle due convenzioni allegate alla presente – ALL. 2).

All'interno del perimetro del P.U.A. sono previsti due comparti (si ricavano le seguenti informazioni dall'elaborato del P.U.A. allegato, *RE_01 Relazione tecnico-illustrativa*):

- COMPARTO 1: comprende le aree destinate a centro direzionale, alla viabilità di accesso ed agli standard urbanistici previsti dal piano, con la costruzione di nuovi

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

corpi di fabbrica per un volume complessivo di mc. 76'000,00 all'interno dell'area denominata "ex ICB" (edificio ora demolito) a Mier;

- COMPARTO 2: comprende tutte le aree limitrofe e ne saranno indicati gli usi e le volumetrie previste, stimate in mc. 72000,00, all'interno dell'accordo ex art. 6 della L.R. 11/2004, da stipulare con atto entro il 30.06.2011 (art. 24 della Convenzione urbanistica – ALL.2); tale comparto sarà attuato in seguito all'approvazione da parte del Comune del Piano d'Assetto del Territorio e del Piano degli Interventi.
  Ad oggi agli atti non risulta essere stato stipulato alcun accordo.

Il Responsabile del Servizio Urbanistica con comunicazione del 19.5.2023 riferisce che "per quanto riguarda la volumetria residua di 72.000,00 mc (COMPARTO 2) permane l'obbligo di stipula di accordo successivo ex art.6 LR 11/2004 come previsto dalla convenzione sottoscritta. In tale accordo dovrà essere stabilito dove far ricadere la volumetria e con che destinazione d'uso.
Con riferimento alla data di scadenza del PUA rimarranno in vigore le indicazioni normative visto che la convenzione è stata sottoscritta e le opere di urbanizzazione sono state realizzate.
I volumi previsti nel COMPARTO 1 potranno pertanto essere realizzati con le stesse regole e ingombri previsti dal PUA."

L'ambito è inoltre oggetto della delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 01.03.2016 con oggetto: Area in località Mier "ex ICB", nuovo assetto urbanistico e sviluppo della viabilità – Atti di indirizzo.

Validità del Piano Urbanistico Attuativo

Dalla documentazione posta a disposizione della scrivente dagli uffici Comunali si rileva quanto segue:

- l'art. 13 della convenzione urbanistica (pag. 14) fissa la validità del Piano in dieci anni dalla data di entrata in vigore, salvo proroga, dalla pubblicazione nell'albo pretorio del Comune della Delibera Consiliare di approvazione n. 27 del 18.05.2010; ne risulta la data di inizio dell'efficacia a partire dal 05.06.2010;

- l'art. 30, c.3-bis della L.n. 98/2013 prolunga l'efficacia del Piano di ulteriori tre anni;

- l'art. 10, c.4-bis della L.n. 120/2020 prolunga l'efficacia del Piano di ulteriori tre anni;

- l'art. 10 septies della L.n. 51/2022 prolunga l'efficacia del Piano di un ulteriore anno;

- per effetto della normativa sopra riportata la scadenza del Piano da convenzione del 05.06.2010 viene prorogata di sette anni, risultando la nuova scadenza al 05.06.2027;

- rimane fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel Piano stesso (Convenzione urbanistica in data 27.05.2010, pag. 14);

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

- l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della presente convenzione per le parti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i lavori di urbanizzazione siano già stati iniziati (Convenzione urbanistica in data 27.05.2010, art. 14, pag. 14).

Destinazioni d'uso

Il P.U.A. prevede l'insediamento delle destinazioni d'uso previste dalla variante aree dismesse, che sono direzionale, magazzini e depositi, aree e servizi al terziario pubblici e privati; si rimanda alla relazione del progetto del PUA (ALL.4) ed alle Norme tecniche di attuazione (ALL.3).

L'area risulta classificata dal vigente Prg come segue:
- parte in ZTO "A" con sigla A.VV
- parte in ZTO "D" con sigla D.PT1
- parte in ZTO "D" con sigla D.P
- parte in ZTO "D" con sigla D.VP
- parte in ZTO "E" con sigla E.1
- parte in ZTO "E" con sigla E.2

In parte è inclusa nell'ambito di urbanizzazione consolidata di cui alla L.R. 14/2017.
Risulta gravata dai seguenti vincoli:
- in parte vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 142, comma 1, lett. g)
- in parte vincolo idraulico ai sensi dell'art. 96 lett. f) del R.D. 523/1904
- presenza di ecosistemi ripariali individuati nel Prg art. 7-39 punto 2.6
- l'area si trova nelle immediate vicinanze dell'ambito della RETE NATURA 2000 denominato SIC IT3230045 – Torbiera di Antole

Si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica n. CDU – 267 – 2022 del 12.12.2022 rilasciato dal Comune di Belluno (ALL.1, pag. 21).

Il progetto del P.U.A. prevede la realizzazione di una piastra interrata con parcheggi e magazzini al di sopra della quale si sviluppano i volumi direzionali di altezza massima indicativa di tre piani fuori terra; è prevista inoltre la realizzazione di attrezzature, da cedere all'uso pubblico, quali spazi aperti e gallerie, piazze, strade di servizi e parcheggi (ALL. 4 - Relazione del PUA, art. B.3)

Opere di urbanizzazione primaria

L'edificazione dell'area dovrà avvenire in attuazione delle previsioni del piano e previa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria non ancora eseguite, a completamento di quelle costruite su parte dell'area in funzione dell'agibilità del fabbricato della FEINAR (stralcio Feinar).

Le parziali opere di urbanizzazione previste nel COMPARTO 1 del PUA (stralcio Feinar) sono state autorizzate con Permesso di Costruire n. 126 del 25.11.2010 e

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

successiva variante in sanatoria autorizzata con Permesso di Costruire n. 99 del 24.12.2014.

Le opere di urbanizzazione previste dal Comparto 1 del P.U.A. sono state solo in parte realizzate e sottoposte a collaudo (stralcio Feinar) mentre non risulta ancora avvenuta la cessione dell'uso al Comune di Belluno, come previsto nella convenzione stipulata; la rimanente parte dovrà essere realizzata in funzione della costruzione degli altri edifici previsti dal Piano.

Il certificato di collaudo finale delle opere di urbanizzazione primaria venne approvato con Determinazione del Dirigente del Settore Edilizia Urbanistica Comunale n. 272 del 23.05.2015 (si allega in copia alla presente relazione – ALL. 13).

Le opere e le aree oggetto di urbanizzazione primaria rimarranno di proprietà della ditta proponente e saranno assoggettate a vincolo di uso pubblico perpetuo, a favore del Comune di Belluno, con idoneo atto pubblico mediante rogito notarile.

L'art. 4 della Convenzione Urbanistica (ALL.2) stabilisce che il soggetto attuatore il PUA realizzi, provveda al collaudo ed assoggetti le opere di urbanizzazione, con idoneo atto, all'uso pubblico permanente, secondo gli elaborati costituenti il PUA, previo ottenimento del necessario titolo abilitativo, che indica in:

- aree a piazza e aree verdi di uso pubblico mq. 15'197
- parcheggi ad uso pubblico mq. 11'128
- strade di uso pubblico mq. 2'885

oltre alle necessarie reti tecnologiche e sottoservizi.

Nel suddetto articolo il costo delle opere di urbanizzazione viene stimato in € 2'143'873,42, "soggette a scomputo del contributo di costruzione", come si legge nel successivo art. 5, salvo prevedere nell'art. 4 la corresponsione al Comune dell'eventuale eccedenza di oneri di costruzione prima del ritiro del PdC.

L'art. 6 prevede che le opere di urbanizzazione primaria siano realizzate in modo unitario per l'intera area da urbanizzare, secondo stralci funzionali ivi descritti.

Il progetto del PUA prevede che, a partire dall'accesso all'area, la viabilità si completi ad anello attorno agli edifici, collegandosi alle aree a parcheggio fuori terra ed a quelle previste, pubbliche e private, all'interno della piastra interrata.

I parcheggi in superficie saranno costituiti da corsie di manovra asfaltate e stalli pavimentati in materiale drenante; tutti i parcheggi saranno inoltre dotati della rete della pubblica illuminazione e di raccolta delle acque meteoriche.

E' prevista la realizzazione dei marciapiedi; gli spazi ad uso pubblico saranno attraversati dalle reti tecnologiche pubbliche: rete fognaria rete elettrica e telefonica, condotte del gas metano; i relativi tracciati si trovano indicati negli elaborati del P.U.A.

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

Le aree verdi di uso pubblico vengono collocate nella fascia sud, con spazi a parco con percorsi ed attrezzature.

All'interno della sagoma degli edifici sono previsti i percorsi pavimentati ad uso pubblico, che rendono attraversabile l'area edificata.

Si legge nella relazione del P.U.A. (ALL.4), alla quale si rimanda per ogni informazione tecnica, nella pagina 13, che "a scopo puramente indicativo e non vincolante viene presentata una possibile soluzione volumetrica e di sistemazione dell'area compatibile con le norme del piano. In particolare l'ipotesi di progetto prevede l'insediamento di edifici a tre piani, di cui un corpo ad L sul lato est, un corpo a pettine sul lato nord-ovest, tre blocchi isolati sul lato sud. Edifici ad un piano trovano spazio fra i corpi a tre piani. Un sistema di gallerie coperte rende permeabile l'edificato al passaggio pedonale. Fra gli edifici una piazza pavimentata, in parte ad uso pubblico ed in parte privato, senza soluzione di continuità della pavimentazione e senza alcun tipo di recinto che delimiti le aree private. Sotto agli edifici una grande piastra interrata contiene parcheggi privati, magazzini e un'autorimessa ad uso pubblico con due rampe d'accesso, una dal lato sud-est, una dal lato sud-ovest. Vengono proposte tre soluzioni per il disegno dell'autorimessa pubblica. Il Piano vincola la quantità di parcheggi pubblici interrati".

Volumetria

Il Piano Urbanistico Attuativo approvato prevede la ricomposizione della volumetria originaria indicata in mc. 148'000,00, di cui mc. 76'000,00 attuabili con il COMPARTO 1, mentre la rimanente volumetria indicata in mc. 72'000,00 viene compresa nel COMPARTO 2 nella forma di crediti volumetrici edilizi.

Dalla convenzione urbanistica (ALL.2), si ricavano i seguenti dati tecnici del Piano Attuativo.

Il Piano ha previsto la completa demolizione del preesistente fabbricato produttivo delle "Industrie Confezioni Belluno" (anche ICB) del volume indicato in mc. 148'000,00, al fine di attuare la riqualificazione ed urbanizzazione dell'area, con il reperimento, la realizzazione e l'asservimento ad uso pubblico delle aree e opere di urbanizzazione primaria e la ricomposizione di porzione della volumetria di mc. 76'000,00, compresi nel COMPARTO 1, con la costruzione di nuovi corpi di fabbrica.

Con il COMPARTO 2 ha previsto che la rimanente volumetria indicata in mc. 72'000,00 sia fatta oggetto di un puntuale accordo fra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, da stipulare con atto entro il 30.06.2011 (ALL.2 - art. 24 della Convenzione Urbanistica del 27.05.2010, pag. 18).

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano (ALL.3), nell'art. 07 stabiliscono che nel primo comparto è ammessa la realizzazione di un volume massimo di mc. 76'000,00 all'interno del perimetro di inviluppo individuato nell'elaborato grafico Tavv. 7 e 7-bis (ALL.6 e ALL.7); nel rispetto del volume massimo totale definito per i due comparti si

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

consente l'utilizzo dell'eventuale volume residuo del primo comparto nel secondo comparto. Per la modalità e la definizione del trasferimento volumetrico si rimanda all'accordo da stipulare ex art. 6 della L.R. 11/2004.

La relazione tecnico-illustrativa del Piano (ALL.4) nell'art. B.2-Comparti (pag. 8), propone che le destinazioni d'uso associate al COMPARTO 2 siano quelle residenziale, commerciale, terziario, servizi al terziario ed attrezzature sportive, e che tale comparto sia attuato solo in seguito all'approvazione da parte del Comune del Piano di Assetto del Territorio.

Dall'esame della documentazione reperta agli atti deriva il seguente quadro della volumetria residua realizzabile:

- la volumetria assentita dal PUA è indicata in mc. 148'000,00 di cui mc. 76'000,00 realizzabili tramite l'attuazione del COMPARTO 1 mentre la rimanente volumetria indicata in mc. 72'000,00 è realizzabile tramite l'attuazione del COMPARTO 2 nella forma di crediti edilizi;

- la società proprietaria [redacted] ha venduto alla società Feinar srl l'appezzamento individuato dalle part. 705 e 706 del fg. 68, della superficie catastale complessiva di mq. 3'504 per costruirvi la volumetria di circa mc. 18'000,00 (Atto di compravendita in data 19.11.2010 ai rogiti del Notaio Michele Palumbo in Sedico-BL, Rep. n. 28327 Racc. n. 8011 trascritto a Belluno ai nn. 13761/13762 RG e 10288/10289 RP in data 23.11.2010 - ALL.14 alla presente relazione);

- La Feinar, in forza del Permesso di Costruire n. 127 del 25.11.2010, avvia la costruzione del fabbricato ad uso uffici sui terreni di cui sopra, realizzando il volume che dagli elaborati forniti dal Comune - relazione descrittiva del progetto - risulta essere di circa mc. 19'600,00; in successiva integrazione alla relazione si trova l'indicazione della volumetria di progetto in mc. 19'511,35, mentre dall'elaborato del calcolo dei parametri tecnici risulta la volumetria di progetto di mc. 19'544,40, entrambe al netto del volume detraibile ai sensi della L.R. n. 21/1996 e D.Lgs. 115/2008;

- successivamente la società proprietaria [redacted] ha venduto alla stessa associazione Feinar l'appezzamento adiacente, individuato dalle part. 739 e 740 del fg. 68, della superficie catastale complessiva di mq. 1'834 e della volumetria di mc. 6'800,00 (Atto di compravendita in data 29.05.2013 ai rogiti del Notaio Fiorella Francescon in Belluno, Rep. n. 47949 Racc. n. 19594 trascritto a Belluno ai nn. 6164/6165/6166/6167/6168 RG e 4574/4575/4576/4577/4578 RP in data 04.06.2013 - ALL.15 alla presente relazione);

- in seguito [redacted] ha venduto [redacted], con sede a Reggio Emilia, un ulteriore appezzamento compreso all'interno del piano attuativo, individuato dalla part. 767 del fg. 68, della superficie catastale complessiva di mq. 4'300, e la cubatura di mc. 20'000,00 (Atto di compravendita in data 25.02.2016 ai rogiti del Notaio Elena Covri in Reggio Emilia, Rep. n. 30405

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

Racc. n. 9497 trascritto a Belluno ai nn. 2151 RG e 1681 RP in data 01.03.2016 - ALL.16 alla presente relazione).

Alla luce di quanto sopra, la volumetria residua del Comparto 1 riferita al terreno oggetto di stima part. catastale 736 risulta dal seguente calcolo:

volume ammesso dal Comparto 1	mc. 76'000,00
detrazione volume edificio Feinar	mc. 19'600,00
detrazione volume venduto a Feinar	mc. 6'800,00
detrazione volume venduto [redacted]	mc. 20'000,00
il volume residuo realizzabile del Comparto 1 risulta pari a	mc. 29'600,00

Nelle previsioni progettuali del COMPARTO 1 del PUA è prevista la costruzione di due corpi edilizi a pettine al di sopra di un corpo interrato; gli edifici risultano attraversati in senso verticale dalle linee di confine tra la part. 736 oggetto di stima, l'adiacente part. 767 ed il terreno di proprietà della Feinar, non interessati dal procedimento e facenti capo ad altre proprietà.

Ne consegue che allo stato attuale l'edificazione nel lotto, e la costruzione delle relative opere di urbanizzazione, non sono realizzabili in maniera autonoma e separata dall'edificazione sul restante terreno di proprietà di terzi soggetti, se non attraverso la formalizzazione di un accordo tra le parti interessate.

Il PUA prevede inoltre la cubatura, nella forma di credito edilizio, denominata COMPARTO 2, di ulteriori mc. 72'000,00, e, come riferito dal Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Belluno con comunicazione in data 19.5.2023, con "obbligo di stipula di accordo successivo ex art.6 LR 11/2004 come previsto dalla convenzione sottoscritta; in tale accordo dovrà essere stabilito dove far ricadere la volumetria e con che destinazione d'uso".

Alla luce di quanto sopra, risulta quindi che il PUA consenta allo stato attuale la realizzazione sull'appezzamento di proprietà della [redacted] part. 736 del fg. 68, della volumetria residua di mc. 29'600,00 attraverso l'attuazione del COMPARTO 1 con le regole previste dal PUA ovvero all'interno dei limiti di edificabilità prevista (comunicazione del Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Belluno in data 19.5.2023), e di mc. 72'000,00 in attuazione del COMPARTO 2, con le modalità stabilite dalla normativa del P.U.A. e sotto forma di crediti volumetrici edilizi.

La convenzione del PUA precisa inoltre che per l'edificazione dei fabbricati, considerato che il Piano non contiene precise disposizione planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, non potrà essere applicata la procedura della Denuncia di Inizio Attività secondo le disposizioni di cui all'art. 22 c.3 lett.b) del D.P.R. n. 380/2001.

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

Crediti edilizi volumetrici compresi nel Comparto 2

in relazione alla volumetria prevista dal P.U.A. da attuarsi nell'ambito del COMPARTO 2 tramite il meccanismo dei crediti edilizi, esaminata la documentazione tecnica posta a disposizione della scrivente, emerge quanto segue:

- la Convenzione del PUA (ALL. 2 alla relazione di stima), stipulata tra l'Amministrazione Comunale e la [redacted], proprietaria dell'area, il 27.5.2010, riporta all'*art. 24 – Collegamento con Accordo art. 6 L.R. 23.04.2004 n. 11 per la seconda fase* (pag. 18), che "le parti concordano – per quanto riguarda la volumetria restante – di rinviare ogni decisione a successivo separato provvedimento ai sensi dell'art. 6 della L.R. 23/04/2004 n. 11, da stipulare con atto entro il 30/06/2011.";

- le Norme Tecniche del PAT adottato dal Comune di Belluno (elaborato d02_01), all'art. 52 stabiliscono che "per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta all'avente titolo su un immobile a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue… Il credito edilizio è disciplinato dall'art. 36 della L.R. 11/2004 e della L.R. 14/2019. Il credito edilizio può essere attribuito al proprietario di un immobile nei seguenti casi:
  - …
  - a seguito di accordi di pianificazione ai sensi degli articoli 6 e 7 della L.R. 11/2004 o riconosciuti nell'ambito di convenzioni urbanistiche conseguenti a permessi di costruire convenzionati o PUA";

- sempre nell'art. 52 delle Norme Tecniche del PAT adottato, è riportato che "il PAT ed il PI (Piano degli Interventi *n.d.r.*) ereditano dagli strumenti urbanistici comunali previgenti una quota di volumetria derivante da crediti edilizi riconosciuti dall'Amministrazione Comunale in conseguenza a trasformazioni urbanistiche. Il PI dovrà predisporre gli strumenti utili, sulla base della L.R. 11/2004 e della L.R. 14/2019, per programmare la gestione del territorio…. I crediti edilizi sono riportati nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi – RECRED, di cui all'art. 17, c. 5, lett. e) della L.R. 11/2004. I crediti edilizi già riconosciuti dal PRG con precedenti provvedimenti amministrativi sono confermati dal PAT e non incidono sul dimensionamento riportato all'Articolo 22 in quanto assimilabili a PUA già convenzionati."

- l'art. 36 della L.R. 11/2004 definisce il credito edilizio una capacità edificatoria liberamente commerciabile; stabilisce inoltre che "il P.I. individua e disciplina gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi, mediante l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati, ovvero di previsioni edificatorie localizzate, in funzione degli obiettivi di cui al comma 1…nel rispetto dei parametri e dei limiti di cui all'art. 13, comma 1, lettera k)."

- allo stato attuale il Comune di Belluno ha adottato il Piano d'Assetto del Territorio, non ancora approvato, non risulta essersi dotato del Piano degli Interventi (cd. P.I.) e non risulta essere operativo il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi – RECRED.

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

Alla luce di quanto sopra, emerge che l'utilizzo della volumetria in oggetto, che ha assunto la forma di credito edilizio, dovrà essere oggetto di accordo fra l'Amministrazione Pubblica ed i soggetti privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, e che tale utilizzo sarà disciplinato dal P.I. di cui il Comune di Belluno risulta non essersi ancora dotato; ne deriva che detta cubatura di 72'000 mc., prevista nel Comparto 2, sarà oggetto della pianificazione urbanistica in corso di svolgimento (redazione del Piano d'Assetto del Territorio Comunale) all'interno del futuro P.I.

Pertanto allo stato attuale:

- non essendo intervenuto alcun accordo tra soggetto pubblico e privato;
- non essendo possibile prevedere con certezza con quali modalità detta cubatura sarà inserita nella pianificazione dei crediti volumetrici, essendo la pianificazione urbanistica Comunale in corso di svolgimento;
- non conoscendo quali destinazioni d'uso potrà assumere detta volumetria;
- non essendo noto se tale volumetria potrà essere confermata nella quantità attuale (mc. 72'000) o subire possibili variazioni;

non è possibile oggi formulare una stima attendibile del suo valore di mercato.

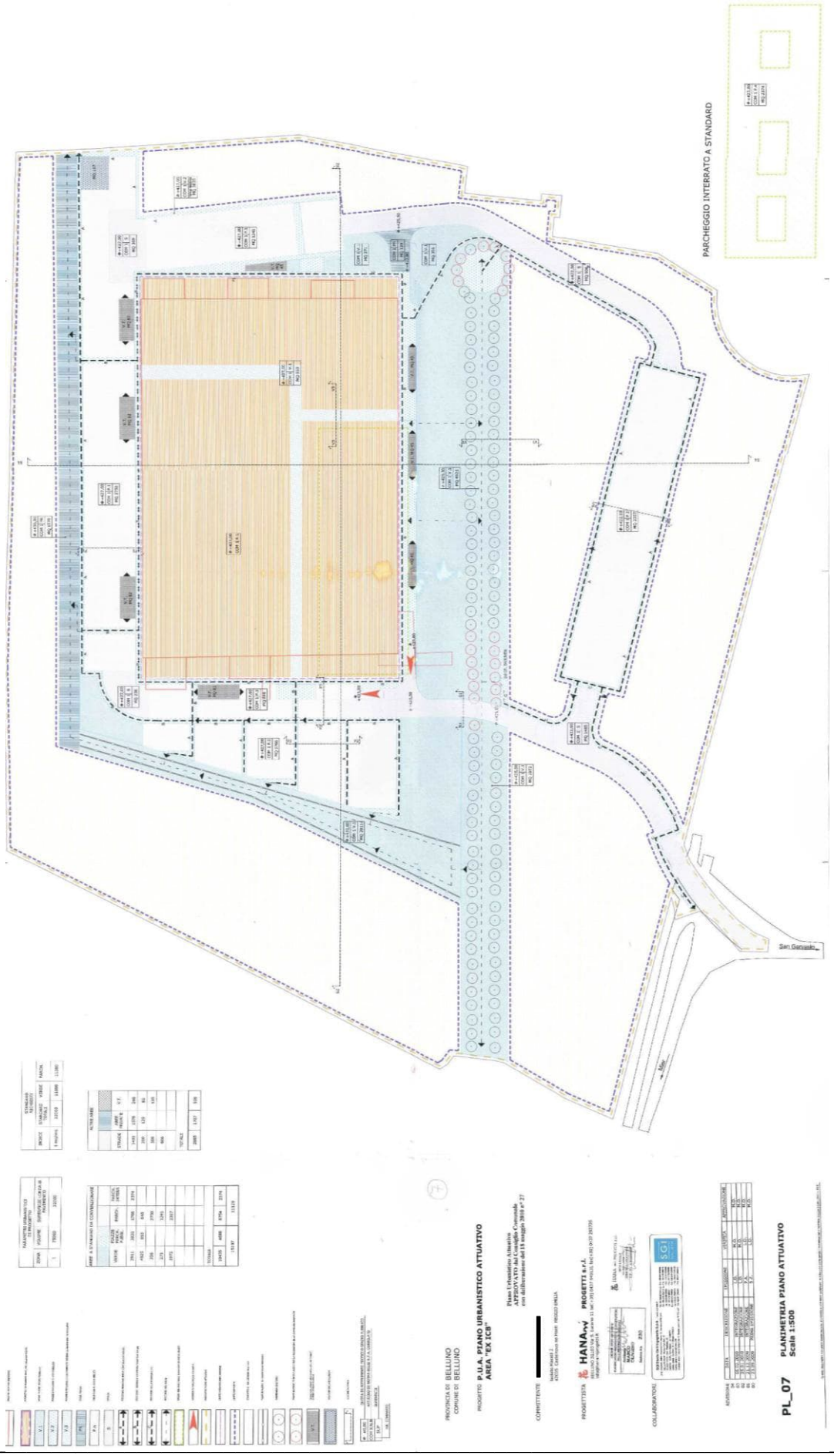
La scrivente provvede a segnalare tali circostanze al Giudice dell'esecuzione al fine delle opportune decisioni, contestualmente al deposito dell'allegata relazione di stima.

Pertanto si procede nella stima del valore della volumetria edificabile all'interno dell'area oggetto del procedimento esecutivo individuata con il COMPARTO 1.

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

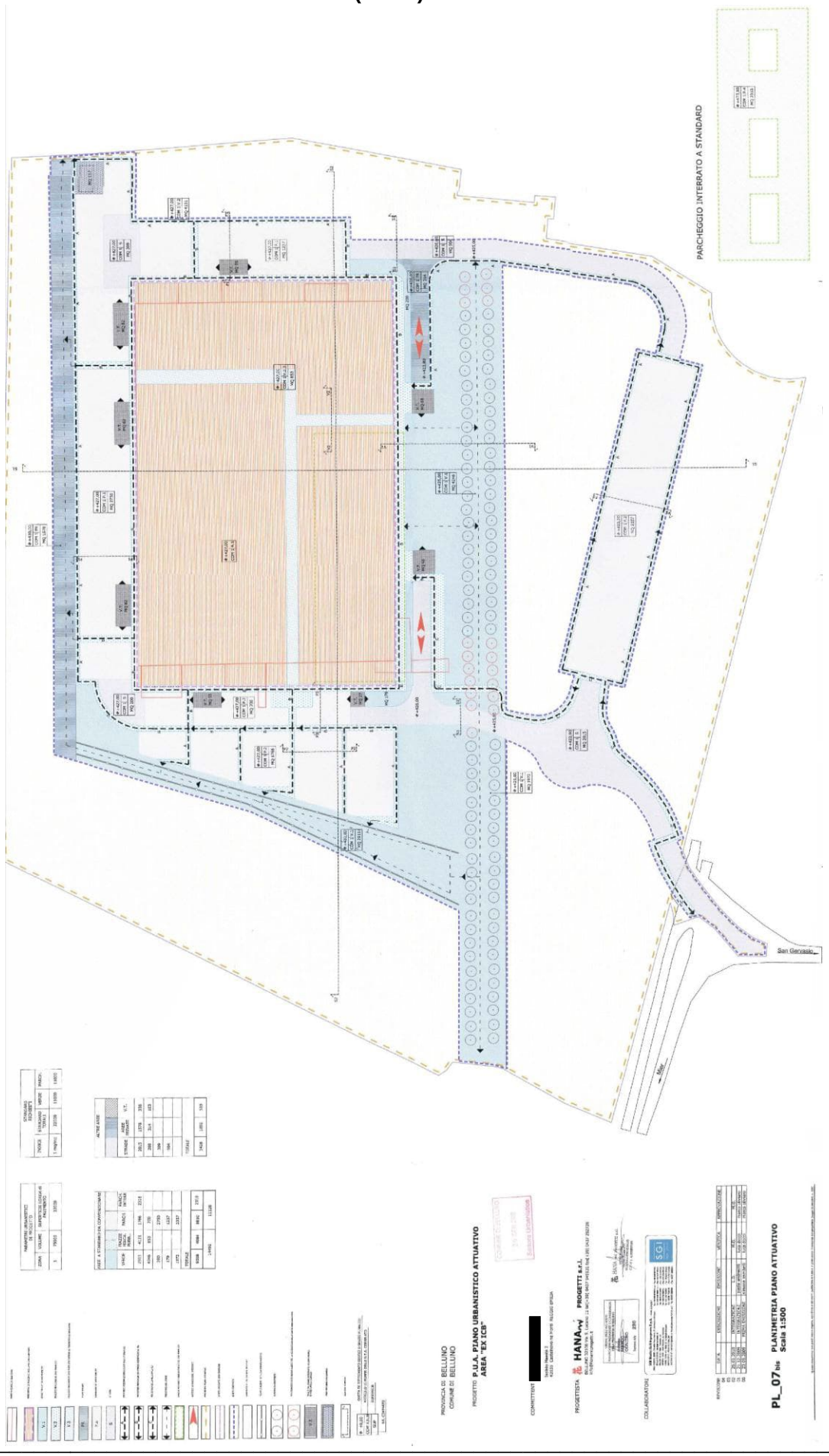
ESTRATTO DEGLI ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

TAV. 7 Planimetria Piano Attuativo (ALL.6)



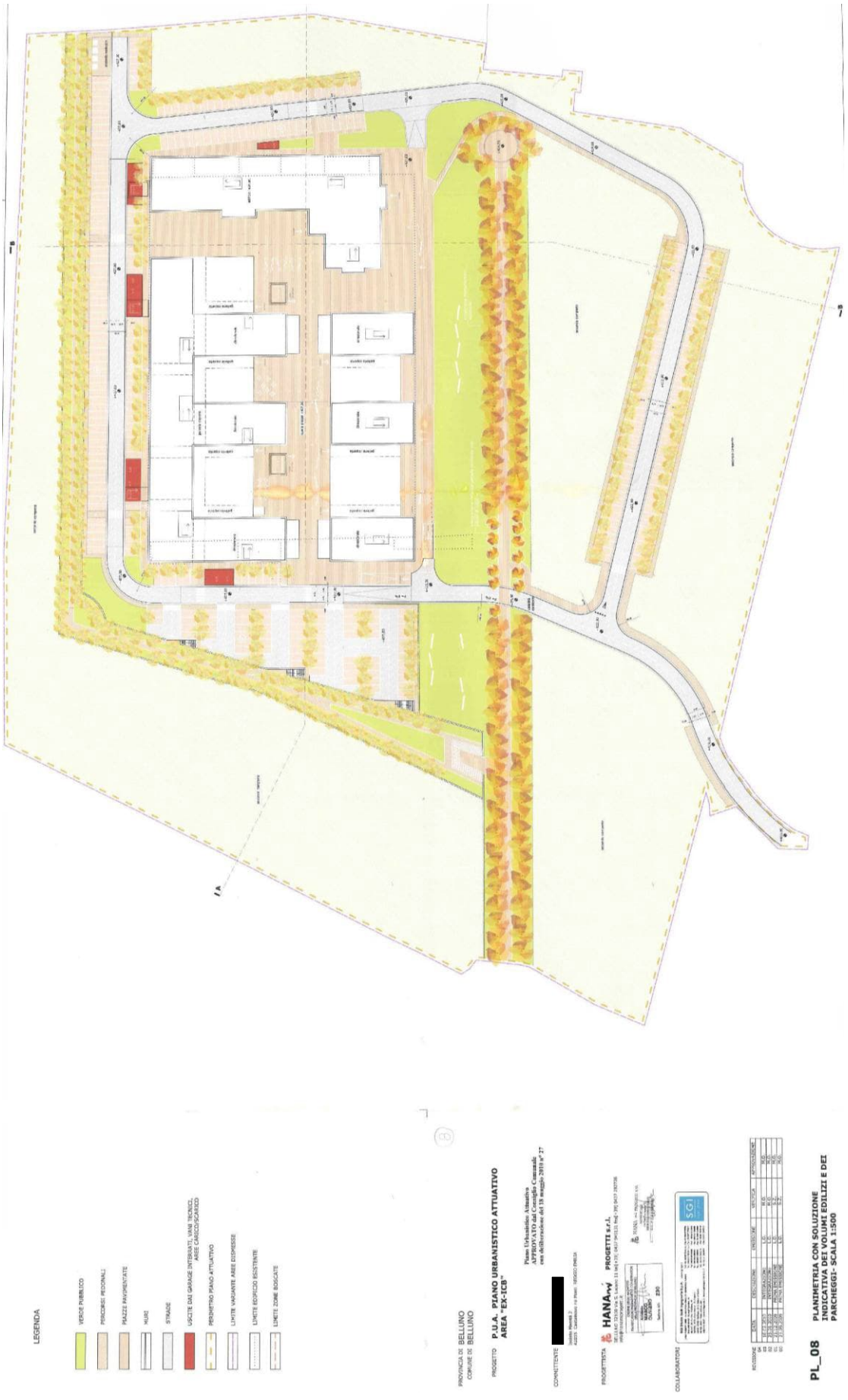
Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

TAV. 7bis Planimetria Piano Attuativo (ALL.7)



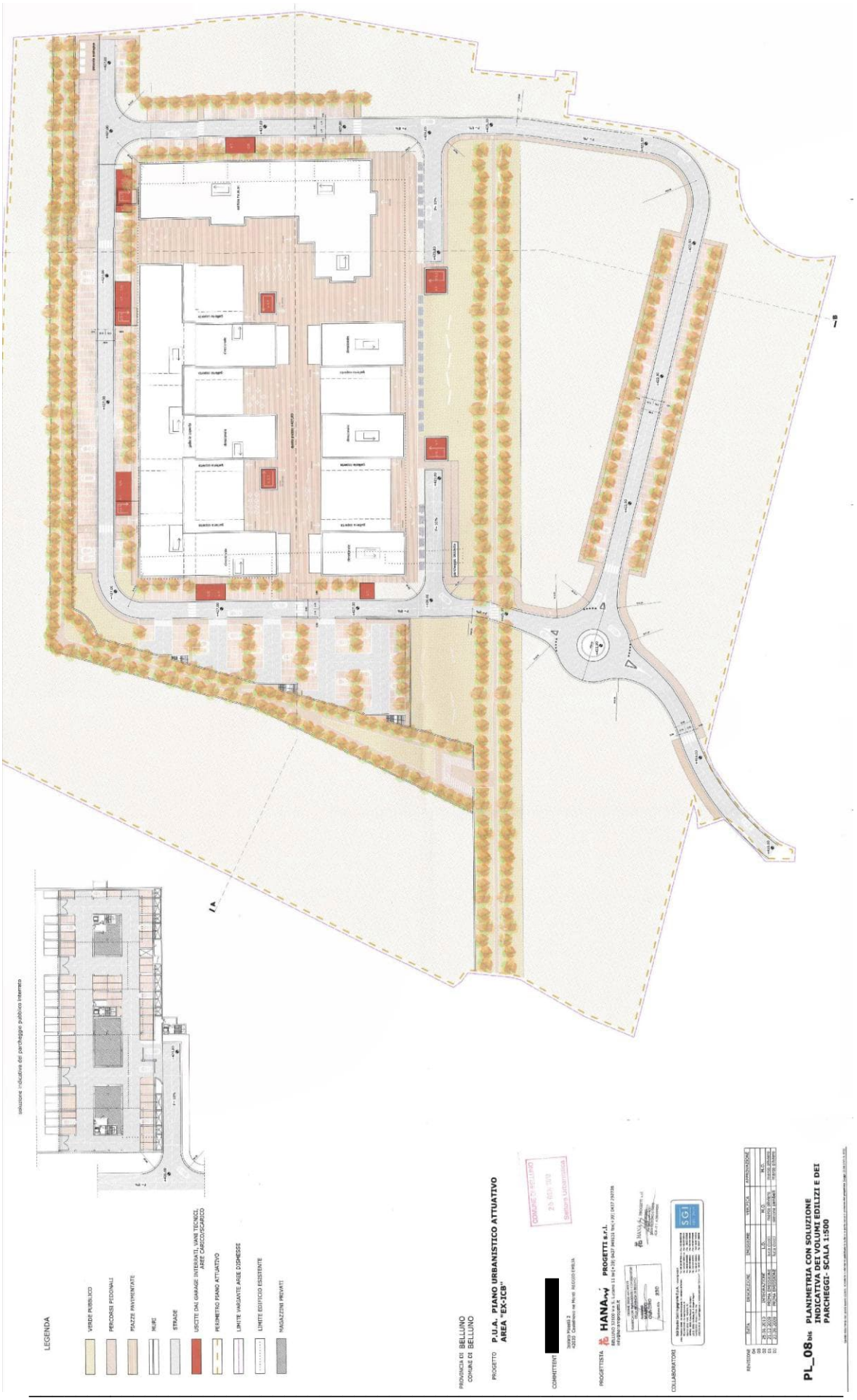
Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

TAV. 8 Planimetria volumetria (ALL.8)



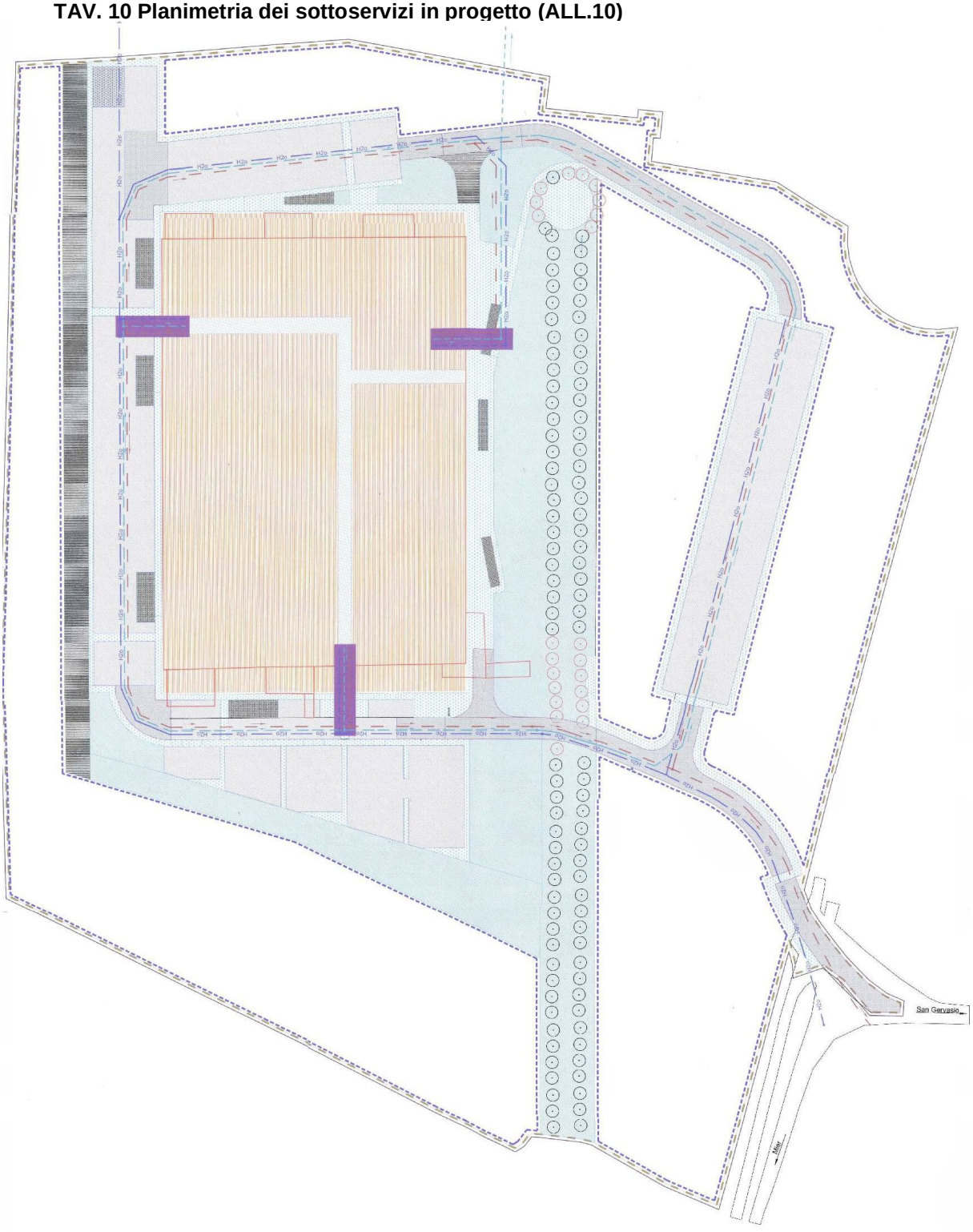
Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

TAV. 8 bis Planimetria volumi edilizi e parcheggi (ALL.9)



Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

TAV. 10 Planimetria dei sottoservizi in progetto (ALL.10)



Legenda sottoservizi:

- Rete fognatura nera in pvc SN8 Ø315 mm
- Allacciamenti fognatura nera in pvc SN8 Ø200 mm fino alle proprietà
- Rete fognatura acque meteoriche in pvc SN8 Ø500 mm
- Rete fognatura acque meteoriche in pvc SN8 Ø400 mm
- Allacciamenti fognatura acque meteoriche in pvc SN8 Ø200 mm fino alle proprietà
- acquedotto Ø125 mm in polietilene
- Allacciamento acquedotto fino alla proprietà
- Stacchi e allacciamenti sono indicativi per n° e posizione

- PERIMETRO PIANO ATTUATIVO
- LIMITE VARIANTE AREE DISMESSE
- LIMITE COMPARTO

PROVINCIA DI BELLUNO
COMUNE DI BELLUNO

PROGETTO **P.U.A. PIANO URBANISTICO ATTUATIVO AREA "EX ICB"**

Piano Urbanistico Attuativo
APPROVATO dal Consiglio Comunale
con deliberazione del 18 maggio 2010 n° 27

COMMITTENTE [redacted]
Isolato Fondi 2
32031 Calalzo di Cadore (BL)

PROGETTISTA HANAarch PROGETTI s.r.l.
Via Feltrina Sinistra 4, 32036 Sedico (BL) tel. 0437 852333 fax 0437 852336
arch@hanaarchprogetti.it

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Belluno
Arch. Hana Ali Ahmed
Sezione A
Settore Architettura
Numero 230

COLLABORATORI
3G Studi Geologici S.r.l. - Lavori
Via Feltrina Sinistra 4, 32036 Sedico (BL) tel. 0437 852333 fax 0437 852336
arch@hanaarchprogetti.it

SGI

REVISIONE	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	VERIFICA	APPROVAZIONE
04	26.04.2010	INTEGRAZIONE	SGI	L.C.	H.A.
03	28.02.2010	INTEGRAZIONE	SGI	L.C.	H.A.
02	31.07.2009	VARIANTE	SGI	L.C.	H.A.
01	31.01.2009	PRIMA EMISSIONE	SGI	L.C.	H.A.

PL_10 PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI (rete fognaria, acquedotto e rete acque meteoriche) - Scala 1:500

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

Quesito n. 3
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

I beni immobili costituenti il Lotto di vendita sono attualmente così identificati al Catasto del Comune di Belluno:

- Catasto Fabbricati fg. 68, part. 736, cat. F/1 area urbana, consistenza mq. 87'578, via Mier, pT
- Catasto Terreni fg. 68, part. 736, ente urbano, superficie mq. 87'578

proprietà:
[redacted] per il diritto di proprietà di 1/1

Confini
Il terreno identificato con la particella n. 736 confina tutto attorno con le particelle n. 763, 762, 667, 651, 663, 465, 71, strada vicinale di Mares, 406, 131, 41, 43, rio delle Moneghe, 674, 788, 790, 677, 566, 584, 459, 438, 441, 111, 440, 85, 738, 753, 767.

Corrispondenza tra i dati catastali attuali e l'atto di pignoramento
Gli identificativi catastali del bene immobile riportati nell'atto di pignoramento, C.F. part. 171 sub. 3 e C.T. part. 171, dell'11.04.2022 rep. n. 333 emesso dal Tribunale di Belluno, e nella corrispondente nota di trascrizione in data 25.05.2022 ai nn. RG 6378 R.P. 5105, C.F. part. 736 e C.T. part. 736, corrispondono a quelli forniti dalle visure catastali, C.F. part. 736 e C.T. part. 736, con la precisazione che la part. 171/3 in seguito ha assunto l'attuale identificativo part. 736 per effetto delle successive variazioni catastali da cui è stata interessata, esposte più avanti nel paragrafo "Storia catastale del fabbricato".

Ditta intestata:
[redacted] per il diritto di proprietà di 1/1

Il verbale di pignoramento immobiliare in data 11.04.2022 rep. n. 333 emesso dal Tribunale di Belluno promosso dell'esecutante BCC NPLS 2020 s.r.l. contro l'esecutata [redacted], risulta regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Belluno con nota di trascrizione in data 25.05.2022 ai nn. RG 6378 R.P. 5105.

Titoli esecutivi sono le seguenti ipoteche volontarie a garanzia di mutuo fondiario:
- Rep. n. 17090/3777 del 01.07.2004 Notaio Domenico Grasso di Belluno, trascritto a Belluno ai nn. 8872 R.G. e 1374 R.P. del 02.07.2004 per la somma capitale di € 3'500'000,00, importo totale € 5'250'000,00, contratto con la Banca Intesa S.p.A. con sede a Milano, sui beni immobili censiti al C.F. del Comune di Belluno al fg. 68 part. 171 sub. 3, cat. D1 Opifici, via Mier n. 152, piani S1T1;

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

- Rep. n. 86343/21682 del 06.05.2005 Notaio Giovanni Varchetta di Reggio nell'Emilia, trascritto a Belluno ai nn. 7038 R.G. e 1156 R.P. del 24.05.2005 per la somma capitale di € 1'200'000,00, importo totale € 1'800'000,00, contratto con la Banca Reggiana Credito Cooperativo s.c.r.l. con sede a Reggio nell'Emilia, sui beni immobili censiti al C.F. del Comune di Belluno al fg. 68 part. 171 sub. 3, cat. D1 Opifici, via Mier, piani S1T e C.T. fg. 68 part. 171, ente urbano, consistenza 10 ettari 82 are 90 centiare;

- Rep. n. 96101/27473 del 19.10.2009 Notaio Giovanni Varchetta di Reggio nell'Emilia, trascritto a Belluno ai nn. 12927 R.G. e 2146 R.P. del 29.10.2009 per la somma capitale di € 700'000,00, importo totale € 1'050'000,00, contratto con la Banca Reggiana Credito Cooperativo soc.coop. con sede a Reggio nell'Emilia, sui beni immobili censiti al C.F. del Comune di Belluno al fg. 68 part. 171 sub. 3, cat. D1 Opifici, via Mier n. 152, piano S1 e C.T. fg. 68 part. 171, ente urbano, consistenza 10 ettari 73 are 90 centiare.

Storia catastale dell'immobile

Si riportano di seguito i passaggi catastali che hanno interessato nel tempo il bene pignorato, di cui si riportano, nel fascicolo "documenti allegati" (ALL.1 – pagg. 12-20), le relative visure catastali storiche.

Catasto Terreni

Il bene immobile individuato al Catasto Terreni del Comune di Belluno al fg. 68, part. n. 736 ente urbano di superficie di mq. 87'578 deriva da:

- frazionamento da cui deriva la part. 736 del 18.01.2016 pratica n. BL0002474 in atti dal 18.01.2016 (n. 2474.1/2016), da cui hanno origine le p.lle 736 e 767;

- frazionamento da cui deriva la part. 736 ente urbano di superficie di mq. 91'878 con pratica n. BL0018967 del 18.03.2015 in atti dal 18.03.2015 (n. 18967.1/2015);

- frazionamento da cui deriva la part. 736 ente urbano di superficie di mq. 91'910 tramite la soppressione della part. 711 con pratica n. BL0042387 del 14.03.2013 in atti dal 14.03.2013 (n. 42387.1/2013);

- frazionamento che dà origine alla part. 711 ente urbano di superficie di mq. 103'664 tramite la soppressione della part. 704 con pratica n. BL0091841 del 18.05.2011 in atti dal 18.05.2011 (n. 91841.1/2011);

- frazionamento che dà origine alla part. 704 ente urbano di superficie di mq. 103'886 tramite la soppressione della part. 694 con pratica n. BL0190795 del 26.10.2010 in atti dal 26.10.2010 (n. 190795.1/2010);

- tipo mappale che dà origine alla part. 694 ente urbano di superficie di mq. 107'390 tramite la soppressione della part. 171 con pratica n. BL0145243 del 25.08.2010 per demolizione totale in atti dal 25.08.2010 (n. 145243.1/2010);

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

- frazionamento da cui deriva la part. 171 ente urbano di superficie di mq. 107’390 con pratica n. BL0122532 del 01.12.2006 in atti dal 01.12.2006 (n. 122532.1/2006);

- tipo mappale da cui deriva la part. 171 ente urbano di superficie di mq. 108’290 con pratica n. TV.100/89 del 20.07.1989 in atti dal 05.02.1991 (n. 544.1/1989);

- tipo mappale che dà origine alla part. 171 ente urbano di superficie di mq. 108’290 con pratica n. TV.60/89 del 12.06.1978 in atti dal 01.02.1991 (n. 50.1/1978);

- la part. 171 seminativo arbor. della superficie di mq. 23'950 deriva dall’impianto meccanografico del 01.04.1976.

Catasto Fabbricati

Il bene immobile individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Belluno al fg. 68, part. n. 736 di superficie di mq. 87'578 cat. F/1 deriva da:

- frazionamento da cui deriva la part. 736 area urbana di superficie di mq. 87'578 del 21.01.2016 pratica n. BL0003422 in atti dal 21.01.2016 (n. 569.1/2016);

- frazionamento che dà origine alla part. 736 area urbana di superficie di mq. 91'878 con pratica n. BL0031552 del 12.05.2015 in atti dal 12.05.2015 (n. 4998.1/2015);

- frazionamento del mapp. 711 che dà origine alla part. 736 area urbana di superficie di mq. 91'910 con pratica n. BL0048412 del 03.04.2013 in atti dal 03.04.2013 (n. 25219.1/2013);

- costituzione della part. 711 area urbana di superficie di mq. 99'999 con pratica n. BL0093976 del 24.05.2011 in atti dal 24.05.2011 (n. 1760.1/2011);

- demolizione totale su part. 171 sub. 3 in data 02.09.2010 pratica BL0148689 in atti dal 02.09.2010 (n. 7752.1/2010);

- voltura del 26.05.1994 in atti dal 05.08.1999 (n. 4817.1/1994);

- classamento del 02.06.1989 in atti dal 24.09.1997 (n. B/1469/1989);

- variazione per ampliamento e diversa distribuzione spazi interni del 02.06.1989 in atti dal 18.02.1994 (n. B/1469/1989).

Quesito n. 4

PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Si riporta il prospetto sintetico nella pagina 3 della presente relazione.

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

Quesito n. 5

RICOSTRUZIONE DEGLI ATTI DI PROVENIENZA E DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni ed iscrizioni presenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno (elencate in ordine cronologico)

Presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno sui beni oggetto di pignoramento e sulle generalità dei soggetti esecutati, sono risultate presenti le seguenti formalità, di seguito riportate in ordine cronologico.

01 DECRETO DI TRASFERIMENTO
NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 5555 R.P. 4632 DEL 22.06.1994
Decreto di trasferimento del Tribunale di Belluno in data 26.05.1994, Cron. n. 289 Rep. n. 426 registrato a Belluno il 01.06.1994 al n. 599 Serie 4, con cui sono stati trasferiti all'aggiudicatario
- [redacted]
i beni immobili della ditta esecutata [redacted] così identificati al Catasto del Comune di Belluno:
- C.F. fg. 68 part. 171, via Mier, piano S1-T-1-2, cat. D/1
- C.T. fg. 68 part. 74, are 1.90 bosco ceduo

02 ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA'
NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 580 R.P. 460 DEL 13.01.2003
Atto di conferimento in società ai rogiti del Notaio Antonino Calcagno di Belluno in data 16.12.2002, Rep. n. 107623, con cui
- [redacted]
DEL PIAVE APPARTENENTI ALLA PROVINCIA DI BELLUNO con sede in Belluno conferisce
- [redacted]
tra altri beni, la quota intera della proprietà del fabbricato così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Belluno:
- fg. 68 part. 171, sub. 3, via Mier n. 152, piano S1-T-1, cat. D/1 Opifici.

03 ATTO DI COMPRAVENDITA
NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 8871 R.P. 6624 DEL 02.07.2004
Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Domenico Grasso di Belluno in data 01.07.2004, Rep. n. 17087/3775, con cui
- [redacted]
vende
- alla società [redacted]
la quota intera della proprietà del fabbricato ad uso artigianale così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Belluno:
- fg. 68 part. 171, sub. 3, via Mier n. 152, piano S1-T-1, cat. D/1 Opifici

04 CONTRATTO DI MUTUO
NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 8872 R.P. 1374 DEL 02.07.2004
Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo ipotecario ai rogiti del Notaio Domenico Grasso di Belluno in data 01.07.2004, Rep. n. 17090/3777,
con cui
[redacted]
contrae mutuo ipotecario con la
Banca Intesa S.p.A. con sede in Milano
capitale € 3'500'000,00 totale € 5'250'000,00 durata di anni 2
sugli immobili così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Belluno:
- fg. 68 part. 171, sub. 3, via Mier n. 152, piano S1-T-1, cat. D/1 Opifici

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE PER RESTRIZIONE DI BENI
R.G. 13973 R.P. 1424 DEL 26.11.2010
Scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti del notaio Michele Palumbo di Belluno in data 19.11.2010, Rep. n. 28322/8009, tra Banca Intesa S.p.A. di Milano e [redacted] per la sottrazione dall'ipoteca, dei beni C.F. di Belluno

- fg. 68 part. 705, fabbricato, piano T
- fg. 68 part. 706, fabbricato, piano T

I beni sottratti derivano dalla soppressione dell'ex part. 171 sub. 3 del fg. 68 C.F. di Belluno.

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE PER RESTRIZIONE DI BENI
R.G. 6373 R.P. 589 DEL 08.06.2011
Scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti del notaio Michele Palumbo di Belluno in data 30.05.2011, Rep. n. 29576/8906, tra Banca Intesa S.p.A. di Milano e [redacted] per la sottrazione dall'ipoteca, dei beni C.F. di Belluno

- fg. 68 part. 712, fabbricato, piano T
- fg. 68 part. 713, fabbricato, piano T
- fg. 68 part. 714, fabbricato, piano T
- fg. 68 part. 715, fabbricato, piano T
- fg. 68 part. 716, fabbricato, piano T
- fg. 68 part. 717, fabbricato, piano T
- fg. 68 part. 718, fabbricato, piano T
- fg. 68 part. 719, fabbricato, piano T
- fg. 68 part. 720, fabbricato, piano T
- fg. 68 part. 721, fabbricato, piano T
- fg. 68 part. 722, fabbricato, piano T

I beni sottratti derivano dalla soppressione dell'ex part. 171 sub. 3 del fg. 68 C.F. di Belluno.

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE PER RESTRIZIONE DI BENI
R.G. 6134 R.P. 1002 DEL 03.06.2013
Scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti del notaio Fiorella Francescon di Belluno in data 29.05.2013, Rep. n. 47948/19593, tra Banca Intesa S.p.A. di Milano e [redacted] per la sottrazione dall'ipoteca, dei beni C.F. di Belluno

- fg. 68 part. 739, fabbricato, via Mier, piano T
- fg. 68 part. 740, fabbricato, via Mier, piano T
- fg. 68 part. 737, fabbricato, via Mier, piano T
- fg. 68 part. 724, fabbricato, via Mier, piano T
- fg. 68 part. 725, fabbricato, via Mier, piano T
- fg. 68 part. 728, fabbricato, via Mier, piano T
- fg. 68 part. 738, fabbricato, via Mier, piano T

I beni sottratti derivano dalla soppressione dell'ex part. 171 sub. 3 del fg. 68 C.F. di Belluno, particella originariamente colpita dall'ipoteca.

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE PER CONCESSIONE NUOVI TERMINI DI ADEMPIMENTO E CONFERMA DI GARANZIE
R.G. 11 R.P. 3 DEL 02.01.2014
Atto ai rogiti del notaio Fiorella Francescon di Belluno in data 19.12.2013, Rep. n. 48458/19909, tra Banca Intesa S.p.A. di Milano e [redacted] per la concessione di nuovi termini di adempimento e conferma di garanzie dell'ipoteca.
Il termine viene prorogato al 30.09.2014.

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE PER RESTRIZIONE DI BENI
R.G. 2316 R.P. 265 DEL 07.03.2016
Scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti del notaio Covri Elena di Fabbrico (RE) in data 25.02.2016, Rep. n. 30402/9496, tra Banca Intesa S.p.A. di Milano e [redacted] per la sottrazione dall'ipoteca, delle aree urbane site in via Mier ed identificate al C.F. di Belluno

- fg. 68 part. 767, fabbricato, piano T
- fg. 68 part. 752, fabbricato, piano T
- fg. 68 part. 763, fabbricato, piano T

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

Ferma ed operativa l'ipoteca per l'intero credito sugli altri beni da essa colpiti.

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE PER RICONOSCIMENTO DI DEBITO CON PROROGA TERMINE
R.G. 8685 R.P. 921 DEL 08.08.2016
Atto ai rogiti del notaio Covri Elena di Fabbrico (RE) in data 02.08.2016, Rep. n. 30895/9776, tra Banca Intesa S.p.A. di Milano e [redacted] per la concessione di nuovi termini prorogati al 30.06.2017.

05 CONTRATTO DI MUTUO
NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 7038 R.P. 1156 DEL 24.05.2005
Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo ipotecario ai rogiti del Notaio Giovanni Varchetta di Reggio nell'Emilia in data 06.05.2005, Rep. n. 86343/21682,
con cui
la società [redacted]
contrae mutuo ipotecario con la
Banca Reggiana Credito Cooperativo s.c.r.l. con sede in Reggio nell'Emilia
capitale € 1'200'000,00 totale € 1'800'000,00 durata di anni 15
sugli immobili così censiti al Catasto del Comune di Belluno:
- C.T. fg. 68 part. 171, ente urbano, cons. 10 ettari 82 are 90 centiare
- C.F. fg. 68 part. 171, sub. 3, via Mier, piano S1-T, cat. D/1 Opifici

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE PER RESTRIZIONE DI BENI
R.G. 15091 R.P. 1544 DEL 22.12.2010
Scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti del notaio Giovanni Varchetta di Reggio nell'Emilia in data 09.11.2010, Rep. n. 98378/28604, tra la Banca Reggiana Credito Cooperativo s.c.r.l. con sede in Reggio nell'Emilia per la sottrazione dall'ipoteca, dei beni Catasto di Belluno
- C.T. fg. 68 part. 705, ente urbano, cons. 34 are 73 centiare
- C.T. fg. 68 part. 706, ente urbano, cons. 31 centiare
- C.F. fg. 68 part. 705, terreno, via Mier
- C.F. fg. 68 part. 706, terreno, via Mier

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE PER RESTRIZIONE DI BENI
R.G. 9613 R.P. 888 DEL 26.08.2011
Scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti del notaio Giovanni Varchetta di Reggio nell'Emilia in data 10.08.2011, Rep. n. 99996/29379, tra la Banca Reggiana Credito Cooperativo s.c.r.l. con sede in Reggio nell'Emilia per la sottrazione dall'ipoteca, dei beni Catasto di Belluno
- C.F. fg. 68 part. 712, terreno, via Mier
- C.F. fg. 68 part. 713, terreno, via Mier
- C.F. fg. 68 part. 714, terreno, via Mier
- C.F. fg. 68 part. 715, terreno, via Mier
- C.F. fg. 68 part. 716, terreno, via Mier
- C.F. fg. 68 part. 717, terreno, via Mier
- C.F. fg. 68 part. 718, terreno, via Mier
- C.F. fg. 68 part. 719, terreno, via Mier
- C.F. fg. 68 part. 720, terreno, via Mier
- C.F. fg. 68 part. 721, terreno, via Mier
- C.F. fg. 68 part. 722, terreno, via Mier
- C.T. fg. 68 part. 712, ente urbano, cons. 98 centiare
- C.T. fg. 68 part. 713, ente urbano, cons. 25 centiare
- C.T. fg. 68 part. 714, ente urbano, cons. 11 centiare
- C.T. fg. 68 part. 715, ente urbano, cons. 1 centiara
- C.T. fg. 68 part. 716, ente urbano, cons. 41 centiare
- C.T. fg. 68 part. 717, ente urbano, cons. 11 centiare
- C.T. fg. 68 part. 718, ente urbano, cons. 1 centiara
- C.T. fg. 68 part. 719, ente urbano, cons. 3 centiare
- C.T. fg. 68 part. 720, ente urbano, cons. 12 centiare
- C.T. fg. 68 part. 721, ente urbano, cons. 1 centiara
- C.T. fg. 68 part. 722, ente urbano, cons. 18 centiare

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE PER RESTRIZIONE DI BENI
R.G. 6946 R.P. 1089 DEL 21.06.2013
Scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti del notaio Giovanni Varchetta di Reggio nell'Emilia in data 28.05.2013, Rep. n. 102517/30496, tra la Banca Reggiana Credito Cooperativo s.c.r.l. con sede in Reggio nell'Emilia per la sottrazione dall'ipoteca, dei beni Catasto di Belluno

- C.F. fg. 68 part. 739, terreno, via Mier
- C.F. fg. 68 part. 740, terreno, via Mier
- C.F. fg. 68 part. 737, terreno, via Mier
- C.F. fg. 68 part. 724, terreno, via Mier
- C.F. fg. 68 part. 725, terreno, via Mier
- C.F. fg. 68 part. 728, terreno, via Mier
- C.F. fg. 68 part. 738, terreno, via Mier
- C.T. fg. 68 part. 739, ente urbano, cons. 17 are 90 centiare
- C.T. fg. 68 part. 740, ente urbano, cons. 44 centiare
- C.T. fg. 68 part. 737, ente urbano, cons. 87 are 20 centiare
- C.T. fg. 68 part. 724, ente urbano, cons. 91 centiare
- C.T. fg. 68 part. 728, ente urbano, cons. 11 centiare
- C.T. fg. 68 part. 738, ente urbano, cons. 12 are
- C.T. fg. 68 part. 725, ente urbano, cons. 39 centiare

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE PER RESTRIZIONE DI BENI
R.G. 2314 R.P. 263 DEL 07.03.2016
Scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti del notaio Elena Covri di Fabbrico (RE) in data 25.02.2016, Rep. n. 30401/9495, tra la Banca Reggiana Credito Cooperativo s.c.r.l. con sede in Reggio nell'Emilia per la sottrazione dall'ipoteca, dei beni Catasto di Belluno

- C.F. fg. 68 part. 767, piano T
- C.F. fg. 68 part. 752, piano T
- C.F. fg. 68 part. 763, piano T

06 ATTO DI TRASFERIMENTO DI SEDE SOCIALE
NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 7601 R.P. 5482 DEL 06.06.2005
Atto ai rogiti del Notaio Giovanni Varchetta di Reggio nell'Emilia in data 06.05.2005, Rep. n. 86341, con cui
la società [redacted] trasferisce la propria sede da Belluno a Castelnovo né Monti (RE)
con la piena proprietà dei seguenti beni
- C.F. di Belluno, fg. 68 part. 171, sub. 3, via Mier n. 152, piano S1-T, cat. D/1 Opifici
- C.T. di Belluno, fg. 68 part. 171, ente urbano, cons. 10 ettari 82 are 90 centiare

07 CONTRATTO DI MUTUO
NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 12927 R.P. 2146 DEL 29.10.2009
Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo ipotecario ai rogiti del Notaio Giovanni Varchetta di Reggio nell'Emilia in data 19.10.2009, Rep. n. 96101/27473,
con cui
la società [redacted]
contrae mutuo ipotecario con la
Banca Reggiana Credito Cooperativo società cooperativa con sede in Reggio nell'Emilia
capitale € 700'000,00 totale € 1'050'000,00 durata di anni 10 e 6 mesi
sugli immobili così censiti al Catasto del Comune di Belluno:
- C.F. fg. 68 part. 171, sub. 3, via Mier n. 152, piano S1, cat. D/1 Opifici
- C.T. fg. 68 part. 171, ente urbano, cons. 10 ettari 73 are 90 centiare

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE PER RESTRIZIONE DI BENI
R.G. 15092 R.P. 1545 DEL 22.12.2010
Scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti del notaio Giovanni Varchetta di Reggio nell'Emilia in data 09.11.2010, Rep. n. 98378/28604, tra la Banca Reggiana Credito Cooperativo società cooperativa con sede in Reggio nell'Emilia per la sottrazione dall'ipoteca, dei beni Catasto di Belluno

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

- C.T. fg. 68 part. 705, ente urbano, cons. 34 are 73 centiare
- C.T. fg. 68 part. 706, ente urbano, cons. 31 centiare
- C.F. fg. 68 part. 705, terreno, via Mier
- C.F. fg. 68 part. 706, terreno, via Mier

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE PER RESTRIZIONE DI BENI
R.G. 9614 R.P. 889 DEL 26.08.2011
Scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti del notaio Giovanni Varchetta di Reggio nell'Emilia in data 10.08.2011, Rep. n. 99996/29379, tra la Banca Reggiana Credito Cooperativo società cooperativa con sede in Reggio nell'Emilia per la sottrazione dall'ipoteca, dei beni Catasto di Belluno
- C.F. fg. 68 part. 712, terreno, via Mier
- C.F. fg. 68 part. 713, terreno, via Mier
- C.F. fg. 68 part. 714, terreno, via Mier
- C.F. fg. 68 part. 715, terreno, via Mier
- C.F. fg. 68 part. 716, terreno, via Mier
- C.F. fg. 68 part. 717, terreno, via Mier
- C.F. fg. 68 part. 718, terreno, via Mier
- C.F. fg. 68 part. 719, terreno, via Mier
- C.F. fg. 68 part. 720, terreno, via Mier
- C.F. fg. 68 part. 721, terreno, via Mier
- C.F. fg. 68 part. 722, terreno, via Mier
- C.T. fg. 68 part. 712, ente urbano, cons. 98 centiare
- C.T. fg. 68 part. 713, ente urbano, cons. 25 centiare
- C.T. fg. 68 part. 714, ente urbano, cons. 11 centiare
- C.T. fg. 68 part. 715, ente urbano, cons. 1 centiara
- C.T. fg. 68 part. 716, ente urbano, cons. 41 centiare
- C.T. fg. 68 part. 717, ente urbano, cons. 11 centiare
- C.T. fg. 68 part. 718, ente urbano, cons. 1 centiara
- C.T. fg. 68 part. 719, ente urbano, cons. 3 centiare
- C.T. fg. 68 part. 720, ente urbano, cons. 12 centiare
- C.T. fg. 68 part. 721, ente urbano, cons. 1 centiara
- C.T. fg. 68 part. 722, ente urbano, cons. 18 centiare

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE PER RESTRIZIONE DI BENI
R.G. 6947 R.P. 1090 DEL 21.06.2013
Scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti del notaio Giovanni Varchetta di Reggio nell'Emilia in data 28.05.2013, Rep. n. 102517/30496, tra la Banca Reggiana Credito Cooperativo società cooperativa con sede in Reggio nell'Emilia per la sottrazione dall'ipoteca, dei beni Catasto di Belluno
- C.F. fg. 68 part. 739, terreno, via Mier
- C.F. fg. 68 part. 740, terreno, via Mier
- C.F. fg. 68 part. 737, terreno, via Mier
- C.F. fg. 68 part. 724, terreno, via Mier
- C.F. fg. 68 part. 725, terreno, via Mier
- C.F. fg. 68 part. 728, terreno, via Mier
- C.F. fg. 68 part. 738, terreno, via Mier
- C.T. fg. 68 part. 739, ente urbano, cons. 17 are 90 centiare
- C.T. fg. 68 part. 740, ente urbano, cons. 44 centiare
- C.T. fg. 68 part. 737, ente urbano, cons. 87 are 20 centiare
- C.T. fg. 68 part. 724, ente urbano, cons. 91 centiare
- C.T. fg. 68 part. 728, ente urbano, cons. 11 centiare
- C.T. fg. 68 part. 738, ente urbano, cons. 12 are
- C.T. fg. 68 part. 725, ente urbano, cons. 39 centiare

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE PER RESTRIZIONE DI BENI
R.G. 2315 R.P. 264 DEL 07.03.2016
Scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti del notaio Elena Covri di Fabbrico (RE) in data 25.02.2016, Rep. n. 30401/9495, tra la Banca Reggiana Credito Cooperativo società cooperativa con sede in Reggio nell'Emilia per la sottrazione dall'ipoteca, dei beni Catasto di Belluno
- C.F. fg. 68 part. 767, piano T

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

- C.F. fg. 68 part. 752, piano T
- C.F. fg. 68 part. 763, piano T

08 CONVENZIONE URBANISTICA
NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 7299 R.P. 5465 DEL 18.06.2010
Atto ai rogiti del Segretario Comunale di Belluno in data 27.05.2010, Rep. n. 43, con cui
la società [redacted]
stipula con il
Comune di Belluno
la convenzione urbanistica relativa al Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) dell'area dismessa sita in Belluno, località Mier su area censita al C.F. al fg. 68 part. 171 sub. 1-2-3 e C.T. fg. 68 part. 171, di superficie territoriale di mq. 75'672 con destinazione produttiva e terziaria, parcheggio e verde pubblico.

09 CONVENZIONE URBANISTICA – MODIFICA ATTO
NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 2373 R.P. 1928 DEL 24.02.2012
Atto rogante il Segretario Comunale di Belluno in data 14.02.2012, Rep. n. 10, con cui
la società [redacted]
stipula con il
Comune di Belluno
la modifica dell'art. 5 della convenzione urbanistica rep. n. 43/2010 relativamente alle modalità di affidamento dei lavori di urbanizzazione dell'area oggetto del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.).

10 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 6378 R.P. 5105 DEL 25.05.2022
Trascrizione dell'atto giudiziario in data 11.04.2022 Rep. n. 333 presso il Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore della BCC NPLS 2020 s.r.l., con sede in Conegliano (TV), e per essa la mandataria Dovalue S.p.A. con sede legale in Verona rappresenta a e difesa dall'avv. Lorenzo Sternini del Foro di Treviso
Contro
la società [redacted]
gravante per la piena proprietà sui beni immobili così censiti al Catasto del Comune di Belluno
- C.F. fg. 68 part. 736, cat. F/1 area urbana
- C.T. fg. 68 part. 736, ente urbano, cons. 8 ettari 75 are 78 centiare

Quesito n. 6
REGOLARITA' EDILIZIA - URBANISTICA

Destinazione urbanistica
L'area in oggetto fa parte del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) approvato dal Comune di Belluno con delibera del Consiglio Comunale numero 27 del 18 maggio 2010, per la cui attuazione è stata stipulata tra la società [redacted] ed il Comune di Belluno stesso una convenzione urbanistica con atto ai rogiti del Segretario Generale del Comune medesimo in data 27 maggio 2010 rep. n. 43 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Servizio di Pubblicità Immobiliare – Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno in data 18.06.2010 ai nn. R.G. 7299 ed R.P. 5465; successivo atto di modifica della convenzione risulta agli atti del Segretario Comunale in data 14.02.2012, Rep. n. 10, registrato a Belluno il 23.02.2012 al n. 15 Serie 1, trascritto a

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

Belluno ai nn. 2373 RG e 1928 RP in data 24.02.2012 (si trova unita alla Convenzione nell'ALL. 2).

Il P.U.A. prevede inoltre, tra l'altro, la realizzazione e la costituzione di servitù di uso pubblico sulle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree.

Il Piano è stato in parte attuato, relativamente alla porzione di area denominata "comparto Feinar", attraverso la realizzazione dell'edificio ad uso direzionale da parte della "Federazione tra Confindustria Belluno Dolomiti e Unione Artigiani e Piccola Industria di Belluno" in breve "FEINAR", previo acquisto dell'area interessata dall'edificazione.

Attualmente il terreno interessato dal procedimento si presenta inedificato.

Si riporta, nel fascicolo degli allegati (ALL. 1, pag. 21), il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Belluno in data 23.12.2022.

Quesito n. 7
STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Il bene immobile, in esito ai sopralluoghi effettuati ed alla documentazione catastale acquisita, è risultato nella disponibilità della società debitrice.

Quesito n. 8
VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

In esito alle verifiche seguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno, sono emerse le seguenti formalità gravanti sui beni immobili pignorati:

01 CONTRATTO DI MUTUO
NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 8872 R.P. 1374 DEL 02.07.2004
Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo ipotecario ai rogiti del Notaio Domenico Grasso di Belluno in data 01.07.2004, Rep. n. 17090/3777,
con cui
la società [redacted]
contrae mutuo ipotecario con la
Banca Intesa S.p.A. con sede in Milano
capitale € 3'500'000,00 totale € 5'250'000,00 durata di anni 2
sugli immobili così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Belluno:
- fg. 68 part. 171, sub. 3, via Mier n. 152, piano S1-T-1, cat. D/1 Opifici

02 CONTRATTO DI MUTUO
NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 7038 R.P. 1156 DEL 24.05.2005
Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo ipotecario ai rogiti del Notaio Giovanni Varchetta di Reggio nell'Emilia in data 06.05.2005, Rep. n. 86343/21682,
con cui
[redacted]
contrae mutuo ipotecario con la
Banca Reggiana Credito Cooperativo s.c.r.l. con sede in Reggio nell'Emilia
capitale € 1'200'000,00 totale € 1'800'000,00 durata di anni 15

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

sugli immobili così censiti al Catasto del Comune di Belluno:
- C.T. fg. 68 part. 171, ente urbano, cons. 10 ettari 82 are 90 centiare
- C.F. fg. 68 part. 171, sub. 3, via Mier, piano S1-T, cat. D/1 Opifici

03 CONTRATTO DI MUTUO
NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 12927 R.P. 2146 DEL 29.10.2009
Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo ipotecario ai rogiti del Notaio Giovanni Varchetta di Reggio nell'Emilia in data 19.10.2009, Rep. n. 96101/27473,
con cui
[redacted]
contrae mutuo ipotecario con la
Banca Reggiana Credito Cooperativo società cooperativa con sede in Reggio nell'Emilia
capitale € 700'000,00 totale € 1'050'000,00 durata di anni 10 e 6 mesi
sugli immobili così censiti al Catasto del Comune di Belluno:
- C.F. fg. 68 part. 171, sub. 3, via Mier n. 152, piano S1, cat. D/1 Opifici
- C.T. fg. 68 part. 171, ente urbano, cons. 10 ettari 73 are 90 centiare

04 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 6378 R.P. 5105 DEL 25.05.2022
Trascrizione dell'atto giudiziario in data 11.04.2022 Rep. n. 333 presso il Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore della BCC NPLS 2020 s.r.l., con sede in Conegliano (TV), e per essa la mandataria Dovalue S.p.A. con sede legale in Verona rappresenta a e difesa dall'avv. Lorenzo Sternini del Foro di Treviso
Contro
[redacted]
gravante per la piena proprietà sui beni immobili così censiti al Catasto del Comune di Belluno
- C.F. fg. 68 part. 736, cat. F/1 area urbana
- C.T. fg. 68 part. 736, ente urbano, cons. 8 ettari 75 are 78 centiare

Allo stato attuale gravano sul bene, e restano in carico all'acquirente, gli impegni, i vincoli e gli oneri oggetto della Convenzione Urbanistica del PUA sotto richiamata, sottoscritta con il Comune di Belluno.

05 CONVENZIONE URBANISTICA
NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 7299 R.P. 5465 DEL 18.06.2010
Atto ai rogiti del Segretario Comunale di Belluno in data 27.05.2010, Rep. n. 43, con cui
[redacted]
stipula con il
Comune di Belluno
la convenzione urbanistica relativa al Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) dell'area dismessa sita in Belluno, località Mier su area censita al C.F. al fg. 68 part. 171 sub. 1-2-3 e C.T. fg. 68 part. 171, di superficie territoriale di mq. 75'672 con destinazione produttiva e terziaria, parcheggio e verde pubblico.

Quesito n. 9
VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

Dall'esame della mappa catastale non è risultato che il bene ricada su suolo demaniale.

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

Quesito n. 10

ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Dall'esame della documentazione posta a disposizione della scrivente dagli uffici e dalle amministrazioni competenti non sono emersi oneri di altra natura gravanti sui beni.

Gravano sul bene gli oneri e le imposte previsti dalle vigenti normative fiscali, anche di carattere Comunale.

Quesito n. 11

SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE

Trattandosi di terreno incolto e non edificato, area urbana, con costituito in "condominio", non risultano spese di gestione.

Quesito n. 12

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Si procede alla stima del valore della volumetria edificabile prevista dal COMPARTO 1 del PUA.

Trattandosi di terreno edificabile, la cui superficie in parte è destinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (strade, marciapiedi, parcheggi, piazze, aree a verde, ecc.), la stima del valore viene determinata sulla base della volumetria realizzabile e non in base alla superficie del terreno.

Al fine della determinazione del valore commerciale da porre a base d'asta sono stati considerati i seguenti aspetti, nei paragrafi precedenti trattati nel dettaglio, che costituiscono elementi incidenti, in questo caso in forma di deprezzamento, sulla determinazione del valore dell'area in quanto riducono l'appetibilità dei beni sul mercato:

1. allo stato attuale l'edificazione nel lotto, e la costruzione delle relative opere di urbanizzazione, non sono realizzabili in maniera autonoma e separata dall'edificazione sui terreni adiacenti e prossimi di proprietà di terzi soggetti, se non attraverso la formalizzazione di un accordo tra tutti gli eventi titolo;
   la realizzazione della volumetria residua del comparto 1, riferita al terreno oggetto di stima, che risulta essere pari a mc. 29'600,00, allo stato attuale in considerazione delle previsioni progettuali del PUA, che contemplano la costruzione di due corpi edilizi a pettine attraversati dai confini di proprietà, non potrà essere realizzata se non attraverso un intervento unitario congiunto alla costruzione della volumetria di mc. 20'000 ricadente nell'adiacente terreno identificato con la part. 767, e della volumetria di mc. 6'800 ricadente nell'area di proprietà Feinar, non interessate dal presente procedimento esecutivo, così come anche la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione; tale circostanza richiede allo stato attuale che

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

le diverse proprietà costruiscano i volumi previsti dal PUA, e realizzino le relative opere di urbanizzazione, congiuntamente e/o previa formalizzazione di un accordo;
deprezzamento: si applica una riduzione del 10%

2. considerato che l'edificazione dell'area è condizionata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, si rileva che il loro costo venne stimato all'interno della Convenzione Urbanistica del PUA del 2010 (ALL. 2), all'art. 4, pagg. 4-5-6, in € 2'143'873,42; detraendo il valore delle opere già realizzate nel Comparto Feinar pari a 480'000, come si rileva dall'atto di vendita tra [redacted] e Feinar del 29.5.2013 (ALL. 15, pag. 22), resta l'importo di € 1'663'873, somma che, rivalutata secondo le tabelle ISTAT, ad oggi ammonta ad € 2'124'765,82, che, rispetto alla volumetria edificabile residua di mc. 56'400, incide per € al mc. 37,67;

3. altro aspetto riduttivo dell'attrazione sul mercato per il bene è la rilevante entità della cubatura a destinazione d'uso direzionale realizzabile sull'area, che ammonta a complessivi mc. 56'400, composti da 29'600 mc. sulla part. 736 (oggetto della stima), 20'000 mc. sulla part. 767 (di proprietà di terzo soggetto) e mc. 6'800 sulla part. 745 (di proprietà di terzo soggetto); oltre alla volumetria prevista al livello interrato destinata a parcheggi e servizi complementari;
si tratta di un volume rilevante che genera una superficie ad uso direzionale di entità tale da richiedere tempi lunghi per essere assimilata dal mercato, la cui conseguente ricaduta economica viene tradotta nel deprezzamento sotto riportato;
deprezzamento: si applica una riduzione del 10%

4. si ritiene che anche l'ubicazione dell'area costituisca un elemento di deprezzamento, in quanto si trova in periferia, all'interno di un contesto caratterizzato da una rada edificazione di tipo residenziale ed agricola, privo di servizi complementari al settore terziario;
deprezzamento: si applica una riduzione del 5%

Le quotazioni fornite dalle tabelle OMI (si riporta nel seguito la relativa scheda) indicano che nella zona, in cui non si rileva la presenza di significative entità di uffici di nuova costruzione, il valore medio di vendita di immobili ad uso direzionale si attesti tra €/mq. 950 e 1'300; considerato che il costo di costruzione attuale, anche alla luce dei recenti consistenti aumenti dei materiali dell'edilizia, viene stimato in €/mq. 1'500,00 e che il valore di vendita dell'immobile direzionale di nuova costruzione viene stimato in €/mq. 1'800,00, con una differenza di €/mq. 300,00; rapportato tale valore di superficie a quello volumetrico, ne risulta un prezzo di € 90,91 al mc., attraverso la formula €/mq. 300,00 / m. 3,30 (altezza media edilizia) = €/mc. 90,91.
Detraendo l'importo del costo delle opere di urbanizzazione, così come recepito dalla stima ufficiale inserita nella convenzione urbanistica del PUA, quantificate in € al mc. 37,67, si ricava il valore di 53,24 €/mc.
Applicandovi i coefficienti di riduzione di cui ai punti precedenti, si ricava:
€/mc. 53,24 – (53,24x0,10) - (53,24x0,10) - (53,24x0,05) = €/mc. 39,93

€/mc. 39,93 x mc. 29'600,00 = € 1'181'928,00

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

Applicando la decurtazione per vendita forzata, stimata nella quota del 15%, si ottiene:
€ 1'181'928,00 - € 177'289,20 (15% di 1'181'928,00) = € 1'004'638,80
Arrotondato ad € 1'004'600,00

SI STIMA IL PREZZO A BASE D'ASTA IN € 1'004'600,00
EURO UNMILIONEQUATTROMILASEICENTO E ZERO CENTESIMI

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: BELLUNO

Comune: BELLUNO

Fascia/zona: Semicentrale/MIER - BERSAGLIO - ANCONETTA - CASTION - PONTE DE VITTORIA

Codice zona: C1

Microzona: 2

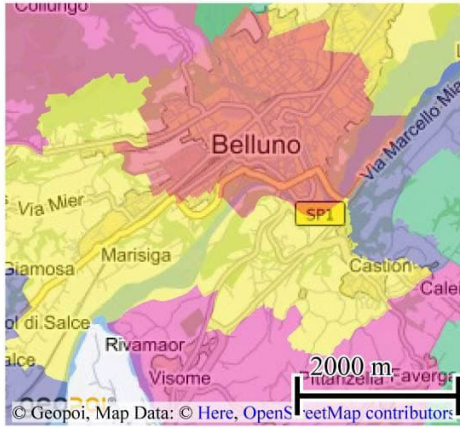
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

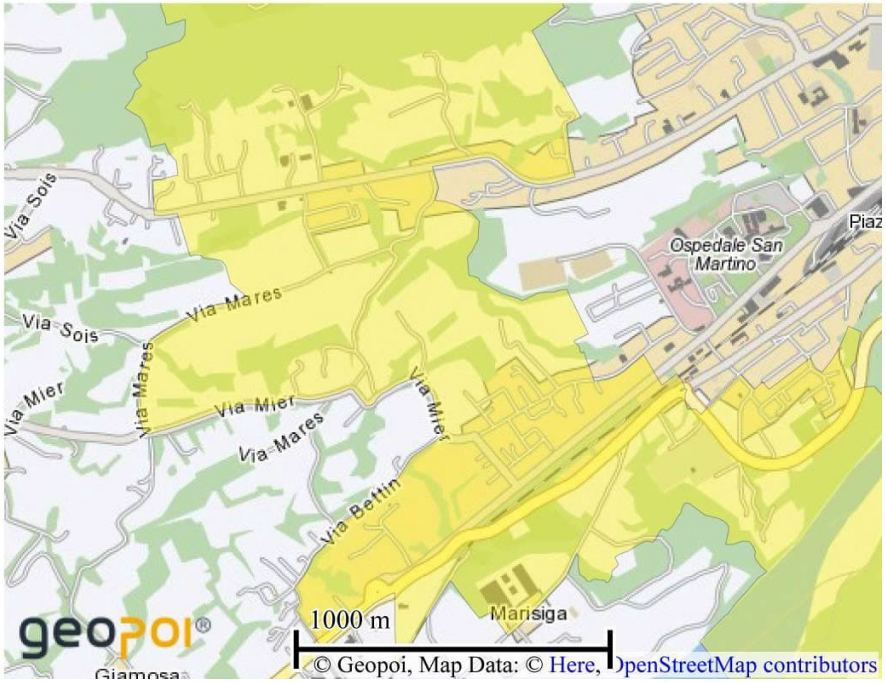
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	950	1300	L	4,4	5,5	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni





Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

Quesito n. 13

VALUTAZIONE DELLA QUOTA

Non si rende necessario procedere alla valutazione della quota.

Quesito n. 14

ACQUISIZIONE DELLA VISURA DELLA CAMERA DI COMMERCIO

La scrivente ha provveduto ad acquisire la visura della società debitrice [redacted] in liquidazione dalla Camera di Commercio di Belluno Treviso, e ad unirla all'interno del fascicolo degli allegati (ALL.1, pag. 46).

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

SCHEDA DATI PER LA VENDITA

Elementi per l'ordinanza di vendita e dati per la pubblicità straordinaria della vendita

LOTTO UNICO

Terreno edificabile a destinazione d'uso direzionale, non edificato e privo delle opere di urbanizzazione, compreso all'interno di Piano Urbanistico Attuativo; la porzione edificabile presenta configurazione rettangolare e giacitura in leggero pendio verso sud; in area adiacente sono già stati realizzati l'edificio degli uffici dell'Associazione industriale ed artigiana "FEINAR" e le relative opere di urbanizzazione.

L'area si trova nella prima periferia ovest della città di Belluno, in località Mier, in via Guido Rossa; lo stato è incolto ed in abbandono; sono presenti alcuni materiali di scavo ed edili residui anche da interventi di demolizione.

Il terreno è compreso nell'ambito del P.U.A. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 18.05.2010; l'edificazione, a destinazione d'uso direzionale, è soggetta a quanto disposto nella convenzione urbanistica stipulata tra il Comune di Belluno e [redacted] la ai rogiti del Segretario Comunale Rep. n. 43 del 27.05.2010, registrata a Belluno il 03.06.2010 al n. 126 Serie 1, trascritta a Belluno ai nn. 7299 RG e 5465 RP in data 18.06.2010 (ALL. 2)

Il terreno pignorato è così identificato al foglio 68 del Comune di Belluno:

- Catasto Fabbricati: part. 736, cat. F/1 area urbana, consistenza mq. 87'578, via Mier, pT
- Catasto Terreni: part. 736, ente urbano, superficie mq. 87'578

Confini

Il terreno identificato con la particella n. 736 confina tutto attorno con le particelle n. 763, 762, 667, 651, 663, 465, 71, strada vicinale di Mares, 406, 131, 41, 43, rio delle Moneghe, 674, 788, 790, 677, 566, 584, 459, 438, 441, 111, 440, 85, 738, 753, 767.

Oggetto della vendita è l'intera proprietà.

Allo stato attuale l'edificazione nel lotto, e la necessaria costruzione delle relative opere di urbanizzazione, non sono realizzabili in maniera autonoma e separata dall'edificazione su terreni adiacenti e prossimi di proprietà di terzi soggetti, se non attraverso la formalizzazione di un accordo tra gli aventi titolo.

Stima del bene immobile a corpo: € 1'004'600,00 (Euro unmilionequattromilaseicento e zero centesimi) al netto dell'importo decurtato per vendita forzata.

Formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate

Con il decreto di trasferimento è necessario che siano cancellate le seguenti formalità pregiudizievoli riferite ai beni immobili pignorati:

01 CONTRATTO DI MUTUO
NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 8872 R.P. 1374 DEL 02.07.2004
Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo ipotecario ai rogiti del Notaio Domenico Grasso di Belluno in data 01.07.2004, Rep. n. 17090/3777,

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

con cui
[redacted]
contrae mutuo ipotecario con la
Banca Intesa S.p.A. con sede in Milano
capitale € 3’500'000,00 totale € 5’250'000,00 durata di anni 2
sugli immobili così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Belluno:
- fg. 68 part. 171, sub. 3, via Mier n. 152, piano S1-T-1, cat. D/1 Opifici

02 CONTRATTO DI MUTUO
NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 7038 R.P. 1156 DEL 24.05.2005
Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo ipotecario ai rogiti del Notaio Giovanni Varchetta di Reggio nell’Emilia in data 06.05.2005, Rep. n. 86343/21682,
con cui
[redacted]
contrae mutuo ipotecario con la
Banca Reggiana Credito Cooperativo s.c.r.l. con sede in Reggio nell’Emilia
capitale € 1’200'000,00 totale € 1’800'000,00 durata di anni 15
sugli immobili così censiti al Catasto del Comune di Belluno:
- C.T. fg. 68 part. 171, ente urbano, cons. 10 ettari 82 are 90 centiare
- C.F. fg. 68 part. 171, sub. 3, via Mier, piano S1-T, cat. D/1 Opifici

03 CONTRATTO DI MUTUO
NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 12927 R.P. 2146 DEL 29.10.2009
Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo ipotecario ai rogiti del Notaio Giovanni Varchetta di Reggio nell’Emilia in data 19.10.2009, Rep. n. 96101/27473,
con cui
[redacted]
contrae mutuo ipotecario con la
Banca Reggiana Credito Cooperativo società cooperativa con sede in Reggio nell’Emilia
capitale € 700'000,00 totale € 1’050'000,00 durata di anni 10 e 6 mesi
sugli immobili così censiti al Catasto del Comune di Belluno:
- C.F. fg. 68 part. 171, sub. 3, via Mier n. 152, piano S1, cat. D/1 Opifici
- C.T. fg. 68 part. 171, ente urbano, cons. 10 ettari 73 are 90 centiare

04 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 6378 R.P. 5105 DEL 25.05.2022
Trascrizione dell’atto giudiziario in data 11.04.2022 Rep. n. 333 presso il Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore della BCC NPLS 2020 s.r.l., con sede in Conegliano (TV), e per essa la mandataria Dovalue S.p.A. con sede legale in Verona rappresenta a e difesa dall’avv. Lorenzo Sternini del Foro di Treviso
Contro
[redacted]
gravante per la piena proprietà sui beni immobili così censiti al Catasto del Comune di Belluno
- C.F. fg. 68 part. 736, cat. F/1 area urbana
- C.T. fg. 68 part. 736, ente urbano, cons. 8 ettari 75 are 78 centiare

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

CONCLUSIONI E PROSPETTO RIEPILOGATIVO

Tipologia

Terreno edificabile a destinazione d'uso direzionale, non edificato e privo delle opere di urbanizzazione, compreso all'interno di Piano Urbanistico Attuativo; la porzione edificabile presenta configurazione rettangolare e giacitura in leggero pendio verso sud; in area adiacente sono già stati realizzati l'edificio degli uffici dell'Associazione industriale ed artigiana "FEINAR" e le relative opere di urbanizzazione.

Ubicazione

L'area si trova nella prima periferia ovest della città di Belluno, in località Mier, in via Guido Rossa

Dati catastali

Il terreno pignorato è così identificato al foglio 68 del Comune di Belluno:

- Catasto Fabbricati: part. 736, cat. F/1 area urbana, consistenza mq. 87'578, via Mier, pT
- Catasto Terreni: part. 736, ente urbano, superficie mq. 87'578

Confini

Il terreno identificato con la particella n. 736 confina tutto attorno con le particelle n. 763, 762, 667, 651, 663, 465, 71, strada vicinale di Mares, 406, 131, 41, 43, rio delle Moneghe, 674, 788, 790, 677, 566, 584, 459, 438, 441, 111, 440, 85, 738, 753, 767.

Accesso

Si accede all'area dalla viabilità di urbanizzazione realizzata in funzione della costruzione dell'edificio direzionale della FEINAR, quale parziale attuazione (stralcio Feinar) del piano urbanistico attuativo, attraverso una cancellata di carattere precario.

La viabilità di urbanizzazione, che risulta collaudata e non ancora ceduta all'uso pubblico, è collegata alla viabilità Comunale.

Pertinenze ---

Diritto venduto

Oggetto della vendita è l'intera proprietà.

Qualità

Terreno incolto non edificato, edificabile in attuazione del Piano Urbanistico Attuativo

Composizione

Presenta superficie catastale di mq. 87'578, di forma irregolare (si veda la planimetria catastale allegata), giacitura mediamente in pendio, più marcato nella fascia posta a nord.

Esposizione ---

Condizioni di manutenzione

Incolto in abbandono, presenza di alcuni materiali di scavo e edili residui anche da interventi di demolizione.

Impianti ---

Variazioni catastali

In tale sede non sono state effettuate variazioni catastali.

Provenienza

Gli immobili pignorati sono pervenuti nella proprietà della debitrice attraverso i seguenti atti:

01 ATTO DI COMPRAVENDITA
NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 8871 R.P. 6624 DEL 02.07.2004

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Domenico Grasso di Belluno in data 01.07.2004, Rep. n. 17087/3775, con cui

- [redacted]

vende

- [redacted]

la quota intera della proprietà del fabbricato ad uso artigianale così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Belluno:

- fg. 68 part. 171, sub. 3, via Mier n. 152, piano S1-T-1, cat. D/1 Opifici

Occupazione

Il bene è risultato nella disponibilità della debitrice.

Regolarità edilizia-urbanistica e catastale

Il terreno è compreso nell'ambito del P.U.A. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 18.05.2010; l'edificazione, a destinazione d'uso direzionale, è soggetta a quanto disposto nella convenzione urbanistica stipulata tra il Comune di Belluno e [redacted] la ai rogiti del Segretario Comunale Rep. n. 43 del 27.05.2010, registrata a Belluno il 03.06.2010 al n. 126 Serie 1, trascritta a Belluno ai nn. 7299 RG e 5465 RP in data 18.06.2010 (ALL. 2)

APE ---

Planimetria

Si allegano l'estratto della mappa catastale e gli elaborati, estratti del Piano Urbanistico Attuativo.

Segnalazione di problematiche

Allo stato attuale l'edificazione nel lotto, e la necessaria costruzione delle relative opere di urbanizzazione, non sono realizzabili in maniera autonoma e separata dall'edificazione sul terreno adiacente di proprietà di terzo soggetto, se non attraverso la formalizzazione di un accordo tra i soggetti interessati.

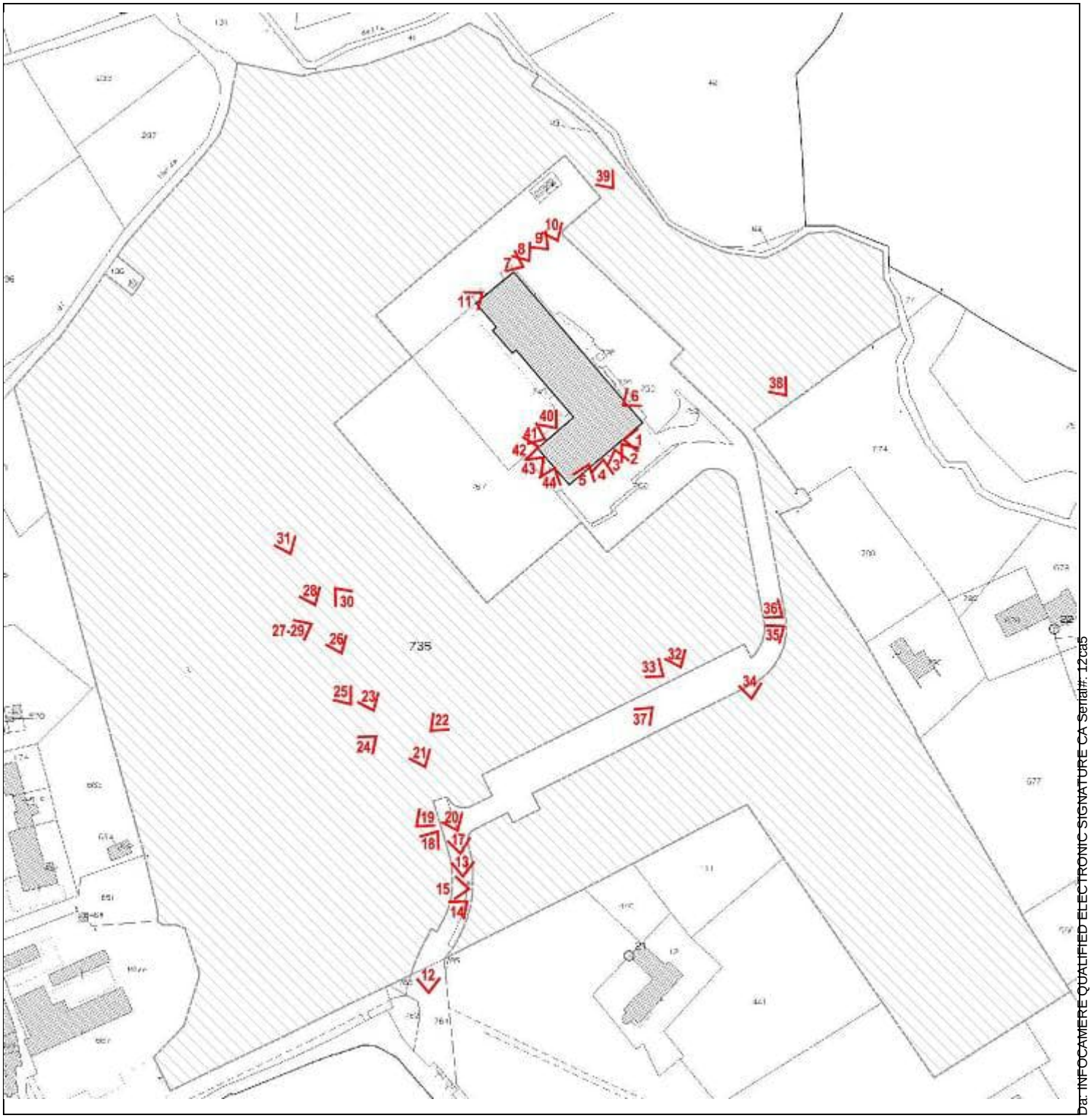
Prezzo base

Il valore stimato attribuibile all'immobile è di € 1'004'600,00 (Euro unmilionequattromilaseicento e zero centesimi) al netto dell'importo decurtato per vendita forzata

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Punti di ripresa fotografica



Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5



1



2



3



4



5



6



7



8

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5



9



10



11



12



13



14



15



16

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5



17



18



19



20



21



22



23



24

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5



25



26



27



28



29



30



31



32

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5



33



34



35



36



37



38



39



40

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5



41



42



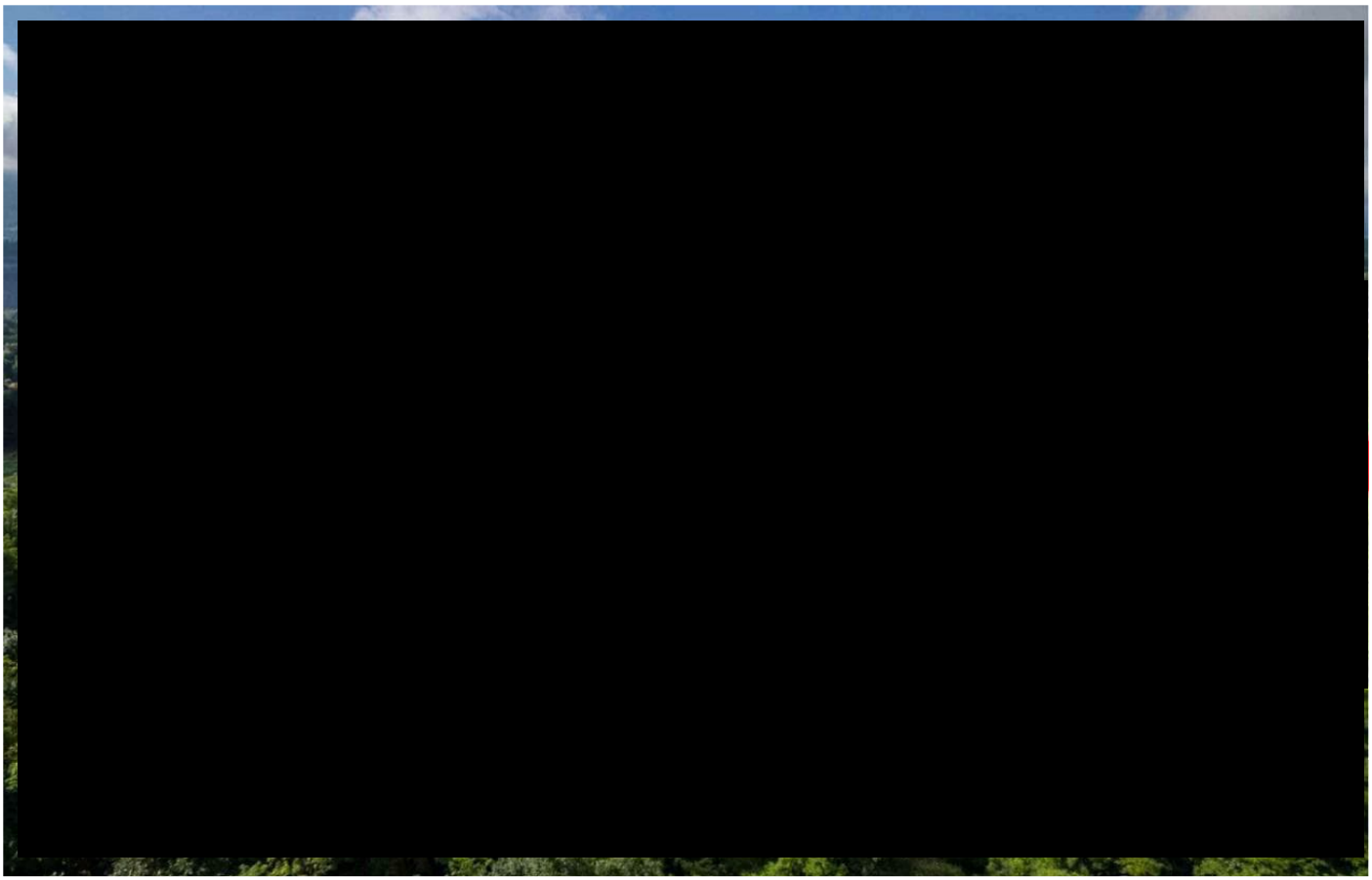
43



44

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

Viste dell’area dall’alto





Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

La presente relazione consta di n. 55 facciate e da n. 16 allegati, che ne costituiscono parte integrante, si seguito elencati:

- ALL. 1 Fascicolo allegati, composto da n. 80 pagine, come da indice dei documenti nel seguito riportato
- ALL. 2 PUA Mier: Convenzione Urbanistica e successiva variazione dell'atto
- ALL. 3 PUA Mier: Norme tecniche di attuazione
- ALL. 4 PUA Mier: Relazione del Piano
- ALL. 5 PUA Mier: Relazione Geotecnica
- ALL. 6 PUA Mier: TAV. 7 – planimetria del piano attuativo
- ALL. 7 PUA Mier: TAV. 7 bis – planimetria del piano attuativo
- ALL. 8 PUA Mier: TAV. 8 – volumetria
- ALL. 9 PUA Mier: TAV. 8 bis – volumetria – volumi edilizi e parcheggi
- ALL. 10 PUA Mier: TAV. 10 – Planimetria dei sottoservizi
- ALL. 11 PUA Mier: TAV. 11 – Planimetria segnaletica orizzontale e verticale
- ALL. 12 PUA Mier: TAV. 12 – Planimetria delle aree a standard
- ALL. 13 Collaudo delle opere di urbanizzazione
- ALL. 14 Atto di compravendita e servitù - [redacted]/FEINAR del 19.11.2010
- ALL. 15 Atto di compravendita e servitù - [redacted]/FEINAR del 4.6.2013
- ALL. 16 Atto di compravendita - [redacted] del 25.2.2016

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

INDICE “ALL. 1 - FASCICOLO ALLEGATI”

Estratto della carta topografica – Ed. Tabacco	pag.	2
Estratto della carta tecnica regionale	pag.	3
Ortofoto	pag.	3
Estratto della mappa catastale fg. 68 part. 736 Comune di Belluno	pag.	4
Sovrapposizione della mappa catastale all’ortofoto	pag.	4
Ortofoto: tralicci e linee elettriche (fonte: Geo Portale Regione del Veneto)	pag.	5
Mappa dei sottoservizi (fonte: Portale Bim Sitic Belluno)	pag.	5
Legenda mappa dei sottoservizi (fonte: Portale Bim Sitic Belluno)	pag.	6
Visura Catastale attuale del bene oggetto di stima - Catasto Fabbricati	pag.	7
Visura Catastale attuale del bene oggetto di stima - Catasto Terreni	pag.	9
Elaborato planimetrico catastale	pag.	10
Elenco subalterni	pag.	11
Visura catastale storica Catasto Fabbricati	pag.	12
Visura catastale storica Catasto Terreni	pag.	15
Certificato di destinazione urbanistica	pag.	21
Estratto degli elaborati del Piano Urbanistico Attuativo dell’area “ex ICB” a Mier	pag.	34
Determinazione di approvazione del “Certificato di collaudo finale” del 1°comparto delle opere di urbanizzazione primaria previste dal P.U.A. del 1°comparto delle opere di urbanizzazione primaria previste dal P.U.A.	pag.	39
Visura CCIAA [redacted]	pag.	46
Titolo di provenienza - Atto di compravendita in data 01.07.2004 Rep. n. 17087/3775	pag.	54
Contratto di mutuo in data 01.07.2004 Rep. n. 17090/3777	pag.	39
Contratto di mutuo in data 06.05.2005 Rep. n. 86343/21682	pag.	60
Contratto di mutuo in data 19.10.2009 Rep. n. 96101/27473	pag.	66
Documentazione fotografica	pag.	73

La presente perizia di stima viene depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Belluno in forma telematica, tramite il portale servizi telematici PCT, unita agli allegati costituiti da n. di 16 documenti di cui all’elenco sopra riportato.

Copia della perizia e degli allegati è stata inviata tramite e-mail al debitore ed al creditore procedente.
Si allegano le attestazioni dell’avvenuta trasmissione.

Quanto sopra la scrivente espone ad evasione dell’incarico conferito.

Belluno, 23 settembre 2023

Dott. arch. Monica Nevyjel

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI BELLUNO
Architetto
MONICA
NEVYJEL
Sezione A/a 257

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5